

Nota Grondbeleid 2023 - 2026

1. Samenvatting

Met de Nota Grondbeleid stelt de raad beleidsmatige kaders vast over de wijze waarop de gemeente Olst-Wijhe op de onroerendgoedmarkt opereert en welke instrumenten daarvoor worden ingezet. Daarnaast wordt een aantal (interne) afspraken vastgesteld die van belang zijn voor de uitvoering van deze Nota. Samengevat worden de volgende beleidskeuzes en afspraken verwoord in deze Nota.

Beleidskeuzes

Beleidskeuze 1

Situationeel grondbeleid is voor de looptijd van deze Nota het uitgangspunt. Per initiatief c.q. ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief dan wel faciliterend.

Beleidskeuze 2

De gemeente streeft er naar om, alvorens de planologische procedure wordt gestart, overeenstemming te bereiken met de initiatiefnemer door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst en geeft daarmee niet de voorkeur aan een Exploitatieplan.

Beleidskeuze 3

Aankopen van gronden wordt (enkel) gedaan indien sprake is van een strategische aankoop. Hiervan is sprake wanneer de gemeente een grondpositie wil verwerven, omdat de verwachting is dat zich op termijn (binnen 10 jaar) mogelijk ontwikkelingsperspectieven kunnen gaan voordoen. In dat geval wordt altijd vooraf per situatie de afweging gemaakt; gewenste ruimtelijke ontwikkeling/publieke belangen versus risico's voor de gemeente.

Beleidskeuze 4

1. De gemeenteraad (hierna te noemen "raad") mandateert het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen "college") om - binnen de randvoorwaarden - per keer voor een bedrag van maximaal één miljoen euro, aankopen met een strategisch karakter te kunnen verrichten op basis van een zogenaamd 'revolving fund - principe'.
2. Nadat het college een strategische aankoop heeft gedaan, wordt de raad geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten.

Beleidskeuze 5

De (grond)exploitatieopzetten van de lopende plannen (projecten) worden minimaal 1x per jaar herzien en ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beleidskeuze 6

1. De omvang van de algemene reserve grondexploitaties wordt bepaald op basis van de inschatting van risico's van de gemeentelijke actieve grondexploitaties en de negatieve resultaten van verliesgevende geactualiseerde grondexploitaties ten behoeve van de jaarrekening.
2. Afroming van de algemene reserve grondexploitaties ten gunste van de algemene middelen vindt alleen plaats bij het vaststellen van de jaarrekening als onderdeel van de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente.
3. Positieve resultaten uit gemeentelijke actieve grondexploitaties worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties, negatieve resultaten uit gemeentelijke actieve grondexploitaties komen ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.
4. De gemeentelijke grondexploitaties dragen niet direct bij in de kosten van realisatie van specifieke voorzieningen binnen de gemeentelijke programma's; uiteraard kan wel besloten worden om

een eventuele winstafroming een specifieke bestemming te geven. Dit ter beoordeling van de raad.

Beleidskeuze 7

Tussentijdse winstnemingen worden genomen overeenkomstig de geldende BBV-regelgeving en toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties.

Beleidskeuze 8

Voor grondexploitaties met een geraamd verlies wordt een voorziening getroffen ter grootte van dit verlies. Deze voorziening wordt gevoed met het contant gemaakte verwachte nadelige saldi van grondexploitaties op de einddatum. Het bedrag van de voorziening komt ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.

Beleidskeuze 9

De grondprijzen worden binnen de gemeente veelal comparatief (vergelijkend) bepaald. Daar waar wenselijk worden de comparatief vastgestelde grondprijzen getoetst met de residuele methode of wordt de waarde (nader) bepaald door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur. Een beperkt aantal gemeentelijke uitgiftes vindt plaats via een tender/openbare inschrijving.

Beleidskeuze 10

1. Gronden worden verkocht tegen marktconforme prijzen, afgestemd op referentieobjecten in de omgeving. De grondprijzen worden daarbij jaarlijks vastgesteld door het college in de Grondprijzenbrief aan de hand van de geldende marktomstandigheden, waarbij lopende afspraken worden gerespecteerd.
2. Het college kan in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van de in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen of bandbreedte waarin de grondprijzen zich bevinden. De raad wordt hierover geïnformeerd.
3. De voorwaarden waaronder grondverkoop plaatsvinden zijn opgenomen in de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe die door het college worden vastgesteld.

Beleidskeuze 11

- Bij de grondprijsbepaling worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:
1. de gronden worden in bouwrijpe staat geleverd, tenzij anders vermeld;
 2. bij verkoop van woningbouw- en bedrijfskavels is de bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming, tenzij anders vermeld;
 3. de gronden hebben een grondprijs met het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar;
 4. voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale of een bandbreedte voor de grondprijzen;
 5. de grondprijzen worden vermeld exclusief verschuldigde btw/overdrachtsbelasting;
 6. voor gronduitgiften waarvoor geen grondprijs is aangegeven in de Grondprijzenbrief en/of onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de grondprijs te kunnen bepalen, wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur;
 7. jaarlijks worden grondprijzen geïndexeerd of als de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt, aangepast aan de marktwaarde boven de geldende index.

Beleidskeuze 12

1. Voor sociale huurwoningen, met een maximale kavel van 150 m², wordt er een vaste grondprijs per m² gehanteerd. Voor iedere vierkante meter boven de 150 m² wordt een meerprijs per m² gehanteerd.
2. Bij gestapelde woningbouw in de sociale huursector wordt een stapelingsfactor toegepast waarbij de grondprijs per m² voor sociale woningbouw grondgebonden woningen de basis vormt.
3. Voor de markthuurloningen (beleggershuurloningen) geldt een bandbreedte voor de grondprijzen die gelijk is aan de bandbreedte voor de vrije woningbouw kavels.

4. Voor woonwagendplaatsen, met een kavel tot en met een oppervlakte van 240 m², wordt er een vaste grondprijs gehanteerd. Voor elke vierkante meter boven de 240 m² wordt een meerprijs per m² gehanteerd.

Beleidskeuze 13

1. Voor een sociale koopwoning geldt een minimale grondprijs per m² grond.
2. Voor marktconforme koopwoningen geldt een bandbreedte per woningbouwsegment waarbinnen de grondprijs zich bevindt.
3. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² Bvo als de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1 (zie voetnoot pag. 21), of om een stapelingsfactor toe te passen.
4. Als de situatie daarom vraagt kan het college besluiten om tot een andere waardebeoordeling van de grondprijs te komen.

Beleidskeuze 14

1. Bij de uitgifte van vrije woningbouw kavels wordt een bandbreedte gehanteerd (comparatief bepaald) waarbinnen de grondprijs per m² zich bevindt. Bij grotere vrije woningbouw kavels kan een gestaffelde grondprijs worden gehanteerd.
2. Als de situatie daarom vraagt wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur om tot een marktconforme waarde te komen.

Beleidskeuze 15

1. Bij de uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt een bandbreedte gehanteerd (comparatief bepaald) waarbinnen de grondprijs per m² zich bevindt en/of getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur
2. Bij deze uitgifte behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² Bvo als de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1.
3. Kantoren en bedrijven moeten bij nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren conform het vigerende parkeerbeleid.

Beleidskeuze 16

1. Bij de uitgifte van grond voor winkel- en horecavoorziening wordt per uitgifte de marktconforme grondprijs per m² comparatief bepaald of, als het een meer complexe uitgifte betreft, wordt deze getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.
2. Bij deze uitgifte behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² Bvo als de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1.

Beleidskeuze 17

1. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder commercieel karakter wordt comparatief bepaald en/of als het een meer complexe uitgifte betreft en/of getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.
2. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen met een commercieel karakter wordt per uitgifte de marktconforme grondprijs comparatief bepaald of, als het een meer complexe uitgifte betreft, wordt deze getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.
3. Bij uitgiften ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO als de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1.
4. De huurprijs van overige buitenrecreatie, niet commercieel, is gerelateerd aan de pachtprizen die Pachtprizenbesluit 2007/het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hanteert en wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI).
5. Bij commercieel medegebruik van gronden geldt voor de aanvangshuurprijs per m² een percentage van de grondprijs (conform huur groen- en reststroken) van betreffende gronden dat naar rato wordt doorberekend. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI).

Beleidskeuze 18

1. De grondprijzen van groen- en reststroken worden comparatief bepaald of, als de situatie daarom vraagt, wordt de grond getaxeed door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.
2. De grond voor groen- en reststroken wordt in de huidige staat geleverd. Bij overdracht van de grond zijn alle bijkomende kosten voor rekening van koper.

Beleidskeuze 19

1. De huurprijzen welke zijn opgenomen in bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd en, indien mogelijk, jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI).
2. Als betreffende grond niet eerder is verhuurd, bedraagt de aanvangshuurprijs per m² groen- of reststrook, jaarlijks, een (afgerond) percentage van de marktconforme verkoopprijs.
3. Als een bestaande huurovereenkomst wordt verlengd of er is sprake van een nieuwe huurder(s), wordt de laatst geldende huurprijs plus indexatie (CBS-CPI) als aanvangshuurprijs voor betreffende grond gehanteerd. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI).
4. De pachtprijs van agrarische grond (grasland) is gerelateerd aan de pachtprizen die het Pachtprizenbesluit 2007/het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hanteert.
5. Onder voorbehoud van goedkeuring door het college, kan erfpacht als alternatief ingezet worden voor uitgifte van gronden.
6. Het opstalrecht is gebaseerd op een percentage van de ondergrond en wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI). Hierbij geldt aanvullend een minimumbedrag ter dekking van de administratiekosten.
7. De kosten van het vestigen van een recht van opstal op gemeentelijke gronden zijn voor rekening van de opstaller (degene ten behoeve van wie het recht wordt gevestigd).

Afspraken

Afspraak 1

De invoering van de Omgevingswet is een aantal keren uitgesteld (verwachte ingangsdatum: 1-7-2023). Indien er aanleiding is tot aanpassing van deze Nota, dan zal hierover separaat worden geadviseerd door middel van een addendum waarin de wijzigingen op de bestaande Nota worden weergegeven.

Afspraak 2

1. Bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten dienen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel in acht worden genomen.
2. Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop (of andere vorm van uitgifte) van een onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, moet de gemeente gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, waarbij de koper wordt geselecteerd aan de hand van vooraf bekend gemaakte *objectieve, toetsbare en redelijke criteria*.
3. De gemeente zal in dat geval voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door de informatie over de beschikbaarheid, selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria in ieder geval bekend te maken op de gemeentelijke website en/of in het plaatselijke huis-aan-huis-blad waarin gemeentelijke publicaties plaatsvinden.
4. Indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop dient de gemeente voorafgaand aan de verkoop haar voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen. De gemeente moet in dat geval motiveren waarom ernaar haar oordeel slechts één gegadigde in aanmerking komt.
5. Voor de verkoop van gronden aan de woningbouwcorporatie SallandWonen, waarmee onze gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt ten behoeve van de sociale woningbouwopgave, wenst onze gemeente een uitzondering te maken. Betreffende woningbouwcorporatie verkrijgt een preferente positie met inachtneming van de actuele kaders, waaronder de recente jurisprudentie (het zogenaamde Didam-arrest).

Afspraak 3

Voor het opzetten van een gemeentelijke grondexploitatie wordt conform de BBV-regelgeving de kostensoorten van de lijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/Omgevingsbesluit 8.15. gehanteerd.

Afspraak 4

Om de risico's goed te managen, hanteert de gemeente binnen het grondbeleid de volgende maatregelen:

1. in grondexploitatieberekeningen wordt altijd realistisch geraamd;
2. bij aankoop van grond worden alle op dat moment te voorziene mogelijke risico's in beeld gebracht;
3. grondexploitaties worden minimaal één keer per jaar herzien zodat de effecten van gewijzigde omstandigheden zichtbaar worden en er zo nodig kan worden bijgestuurd. Indien marktconforme omstandigheden daartoe leiden worden de grondexploitaties tussentijds geactualiseerd;
4. in de Kadernota, onder het hoofdstuk 'Perspectief Grondexploitaties', bij de jaarstukken en bij de begroting worden risicoscenario's (substantiële wijzigingen van de economische situatie) in beeld gebracht;
5. voor de gezamenlijke complexen worden algemene economische risico's in beeld gebracht o.a.: renteontwikkeling, afzet/looptijdontwikkeling, kostenontwikkeling en opbrengst(grondprijs)ontwikkeling;
6. per project wordt bepaald of er sprake is van project specifieke risico's en zo ja welke;
7. per risico wordt een inschatting gemaakt wat de kans is dat deze zich zal voordoen en wat het effect is;
8. over de gehele portefeuille wordt ten behoeve van het weerstandsvermogen een berekening gemaakt wat de kans is dat een of meerdere risico's tegelijk kunnen optreden;
9. als de voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties het uiteindelijke negatieve plansaldo niet kan dragen, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve grondexploitaties.

Afspraak 5

In de jaarlijkse planning en control cyclus wordt telkens beoordeeld of afwaardering van gronden naar de oorspronkelijke bestemming dan wel tot aan de marktconforme waarde noodzakelijk is. Deze afwaardering wordt ten laste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht en geëffectueerd bij jaarrekening.

Afspraak 6

Overdracht van gronden en/of opstallen vanuit andere organisatieonderdelen binnen de gemeente naar de gemeentelijke grondexploitaties vindt altijd plaats tegen de dan geldende boekwaarde.

Afspraak 7

1. Om te voorkomen dat zich ten aanzien van de bodemverontreiniging verrassingen in het ontwikkelingsproces voordoen, wordt als onderdeel van het verwervingsproces een gedegen bodemonderzoek uitgevoerd volgens de dan geldende normen. De resultaten hiervan worden meegenomen in de onderhandelingen.
2. Eventuele risico's die vertraging en/of hoge kosten met zich meebrengen worden meegenomen in de onderhandelingen bij aankoop gronden.

Afspraak 8

1. Opstallen worden zo mogelijk (veilig en bruikbaar) tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven ter voorkoming van verpaupering/leegstand en kraak.
2. Bij de tijdelijke exploitatie van de gronden streven we niet alleen naar opbrengstmaximalisatie, maar ook naar een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement.
3. Gemeentelijke eigendommen worden verpacht of verhuurd in overeenstemming met de in de Grondprijzenbrief vastgestelde grondprijzen.

2. Aanleiding

In de Financiële verordening gemeente Olst-Wijhe, (ex artikel 212 Gemeentewet), is gesteld dat eens in de vier jaar het grondbeleid op hoofdlijnen en in kaders wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De Nota Grondbeleid vormt een toetsingsdocument aan de hand waarvan het feitelijk handelen door de gemeenteraad kan worden gecontroleerd en getoetst. De Nota Grondbeleid is daarmee voor het college het kader dat bepaalt hoe over de belangrijkste financiële ontwikkelingen en de relatie tussen grondbeleid en de programma's moet worden gerapporteerd aan de gemeenteraad. Die rapportage is te vinden in de paragrafen grondbeleid van de begroting en in de jaarstukken.

Deze Nota Grondbeleid 2023-2026 (verder te noemen: Nota) vervangt de Nota Grondbeleid 2018-2021. In deze Nota wordt weergegeven op welke wijze de gemeente opereert op de onroerend goed markt. De uitgangspunten uit de vorige Nota gelden nog steeds onverkort en (kunnen) worden toegepast. Vanwege gewijzigde (of geplande toekomstige) wet- en regelgeving dient de Nota te worden geactualiseerd. Ook de veranderingen in de woningmarkt, de stikstofproblematiek, en de macro-economische omstandigheden hebben invloed op de lopende en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Dit alles vraagt niet alleen om een flexibele opstelling van de gemeente (ja, mits) maar eveneens om een flexibel grondbeleid.

Veranderingen in de markt, wet- en regelgeving en de veranderende rol van de gemeente in een participatieve samenleving, vragen dan ook om een duidelijke visie op ons grondbeleid. Hiernaast wordt gewerkt aan de uitvoering van de in juni 2022 vastgestelde Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025. Het grondbeleid geldt onder andere als instrument om de doelen uit de Woonvisie te realiseren. Een korte samenvatting van deze Woonvisie wordt weergegeven in **bijlage 6**.

Ten aanzien van de waardering van de grondexploitaties bestaat een schattingsonzekerheid. Hoewel in de jaarrekeningen de meest waarschijnlijke inschatting in grondexploitaties worden opgenomen, kan de realisatie in de toekomst aanzienlijk afwijken van deze inschatting. Deze schattingsonzekerheid ontstaat door de looptijd van de grondexploitaties en ook de onzekerheid met betrekking tot de fasering van de nog uit te geven kavels op zowel de bedrijventerreinen als de woningbouwlocaties.

Momenteel veranderen de macro economische omstandigheden snel. Onder andere de oorlog in Oekraïne en de door de Europese Unie ingevoerde Rusland-boycot leiden tot stijging van de energieprijzen en bouwmaterialen (hout en metaal worden doorgaans veel geïmporteerd uit Oekraïne en Rusland). Daarnaast leiden de lockdowns in China (in verband met Covid) ertoe dat internationale productieketens verstoord worden. Deze factoren hebben behoorlijke invloed op de Nederlandse economie (Bouw- en Grond Weg Waterbouw-kostenstijgingen, oplopende hypotheekrente en inflatie zijn/worden naar boven bijgesteld). Hiernaast is er krapte op de arbeidsmarkt wat leidt tot vertraging en hogere personeels- en bouwkosten.

De regelgeving omtrent de jaarlijkse begrotings- en verantwoordingsstukken van gemeenten en provincies zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De commissie BBV draagt zorg voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. In 2019 heeft de commissie een vernieuwde notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken uitgebracht, waarin eerder uitgebrachte documenten zijn aangevuld en geactualiseerd en tenslotte zijn samengevoegd in één document. Deze nieuwe notitie gaat met name in op gemeentelijke grondexploitaties en faciliterend grondbeleid en heeft gevolgen voor de wijze waarop grondexploitaties moeten worden opgesteld en beheerd en de wijze waarop de gemeentelijke grondposities moeten worden geadmistreerd.

2.1 Definitie van grondbeleid

Om tot een goede Nota Grondbeleid te komen is allereerst belangrijk om te weten wat grondbeleid is. Er zijn diverse beschrijvingen van grondbeleid, maar er is geen eenduidige definitie.

Het grondbeleid in onze gemeente is als volgt gedefinieerd:

"Het op een zodanige wijze handhaven van het bestaande grondgebruik, het innemen van grondpositie, dan wel het zodanig realiseren van gewenste veranderingen in dat grondgebruik, dat dit past in de doelstellingen die de gemeente geformuleerd heeft in het kader van het ruimtelijk beleid."

Hieruit blijkt dat het grondbeleid een belangrijke bijdrage levert aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen.

Grondbeleid is om twee redenen van belang. In de eerste plaats vanwege de relatie met de doelstelling van een aantal programma's en in de tweede plaats vanwege het financiële belang en de risico's.

2.2 Doelstellingen van grondbeleid

De gemeente heeft maatschappelijke belangen waarvoor zij, in het kader van ruimtelijke doelstellingen en grondbeleid, verantwoordelijk is. In het bestemmingsplan legt de gemeente daarom de bestemming voor de gronden vast. Hiermee kan de gemeente gewenste ontwikkelingen bevorderen en ongewenste ontwikkelingen tegengaan. Door middel van aankoop, exploitatie en uitgifte van grond dan wel door medewerking te verlenen aan ontwikkeling van plannen door private personen, bedrijven en instellingen kan een doel verwezenlijkt worden. Grondbeleid biedt het benodigde instrumentarium om te sturen en te participeren in de onroerendgoedmarkt.

2.3 Wet- en regelgeving

Deze Nota Grondbeleid wordt opgesteld en vastgesteld in een periode dat de wet- en regelgeving sterk aan het veranderen is. Op dit moment zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog het vigerend kader. Naar verwachting wordt dat vanaf 1 juli 2023 de Omgevingswet. Relevante wetgeving, zoals de Wro, Woningwet, maar ook de Wabo en de Crisis- en herstelwet zullen in deze nieuwe Omgevingswet opgaan.

Omgevingswet

De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2023 in werking, waarbij er sprake zal zijn van een overgangsregeling. De Omgevingswet gaat 26 wetten tot 1 wet samenvoegen en staat voor een goede balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving.

Parallel aan de Omgevingswet worden vier aanvullingswetten opgesteld als onderdeel van het stelsel omgevingsrecht. Het gaat om de aanvullingswet bodem, geluid, natuur en grondeigendom. Deze laatste aanvullingswet is voor het grondbeleid de belangrijkste.

De Aanvullingswet grondeigendom is een samenvoeging van de publiekrechtelijk grondbeleidsinstrumenten Wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet, de Wet inrichting landelijk gebied, stedelijke kavelruil, waarin ook de regeling voor herverkaveling en vrijwillige kavelruil in het landelijke gebied zijn opgenomen en de grondexploitatiewet (uit de Wro). Deze aanvullingswet grondeigendom heeft als doel het grondbeleid geschikter te maken voor de diverse maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Daarbij is het aan gemeenten en provincies zelf om te bepalen hoe zij hun grondbeleid vormgeven en of zij een faciliterend of een actief grondbeleid of combinaties daarvan willen voeren. In de Aanvullingswet wordt onder andere een aantal wijzigingen in de regeling van het kostenverhaal opgenomen om het kostenverhaal zoals vastgelegd in de Wro te vereenvoudigen, te verbeteren en flexibeler te maken. In **bijlage 3** wordt nader ingegaan op de Omgevingswet. Indien de Omgevingswet na invoering aanleiding geeft om deze Nota aan te passen dan zal hierover separaat worden geadviseerd.

2.4 Actualisatie Nota Grondbeleid

Deze Nota geldt minimaal voor de periode 2023-2026. Mocht er aanleiding ontstaan tot aanpassing van het gemeentelijk grondbeleid zoals verwoord in deze Nota, dan zal het college en de raad hierover separaat worden geadviseerd door middel van een addendum waarin de wijzigingen op de bestaande Nota worden weergegeven.

Afspraak 1

De invoering van de Omgevingswet is een aantal keren uitgesteld (verwachte ingangsdatum is op dit moment 1 juli 2023). Indien er aanleiding is tot aanpassing van deze Nota, dan zal hierover separaat worden geadviseerd door middel van een addendum waarin de wijzigingen op de bestaande Nota worden weergegeven.

3. Vormen van grondbeleid

3.1 Algemeen

Het grondbeleid is een hulpmiddel bij het uitvoeren van het omgevingsbeleid van de gemeente en in dat kader wordt de maatschappelijk gewenste bestemming van de grond vastgelegd via een plan of besluit op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of de Omgevingswet vanaf de invoeringsdatum van deze wet.

Het grondbeleid is niet iets dat op zichzelf staat. Naast de gemeentelijke en het regionale beleid is er wet en regelgeving waarmee op het gebied van grondbeleid rekening moet worden gehouden. Onder andere kunnen worden genoemd:

- Europese wet- en regelgeving onder andere op het gebied van staatssteun Aanbestedingswet;
- Burgerlijk wetboek;
- Afdeling grondexploitatie (6.4) binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/Omgevingswet
- De Wet Markt en Overheid;
- De Wet op de vennootschapsbelasting (Vpb).

Een toelichting op bovengenoemde wet- en regelgeving is weergegeven in **bijlage 1**.

Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV)

Op het gebied van financiën met betrekking tot het grondbeleid is het *Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV)* van toepassing. Het BBV geeft de uitgangspunten voor de gemeentelijke grondexploitatie ten aanzien van:

- financiën: uitleg ten aanzien van regels in het kader van de grondexploitatie;
- opzet berekening met aandacht voor risicobeheersing, transparantie bij grondzaken en de algemene reserve grondexploitaties;
- vroegtijdig tussentijdse winstbepaling;
- accountantscontrole en de conformiteit met het BBV en de boekhoudkundige regels.

Een nadere toelichting is weergegeven in **bijlage 2**.

3.2. Soorten grondbeleid

Om gronden te kunnen ontwikkelen zijn er verschillende mogelijkheden voor het voeren van grondbeleid:

- actief grondbeleid, waarbij de gemeente leidend is en volledig eigenaar van de grond is;
- faciliterend (passief) grondbeleid, waarbij de ontwikkeling wordt overgelaten aan private partijen;
- publiek private samenwerking (PPS), waarbij de gemeente ervoor kiest de gronden samen met een marktpartij te ontwikkelen en
- situationeel grondbeleid, waarbij per initiatief/ontwikkeling het grondbeleid wordt bepaald.

Deze verschillende vormen van grondbeleid worden hieronder kort gedefinieerd.

3.2.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid benadert de gemeente de onroerendgoedmarkt op actieve wijze. De gemeente verwerft de grond, voert de eventueel voor het plan noodzakelijke publiekrechtelijke procedures uit, maakt de grond bouw- en woonrijp en geeft bouw kavels uit (de gemeente vervult de regierol). Hiermee ligt het (financiële) risico volledig bij de gemeente. Actief grondbeleid houdt uitdrukkelijk *niet* in dat de gemeente zelf altijd het bestemmingsplan opmaakt. Ook binnen actief grondbeleid kan hier een taak liggen voor een projectontwikkelaar of zelfbouwer.

Het voeren van een actief grondbeleid kent voor- en nadelen.

Voordelen van actief grondbeleid zijn onder andere:

- de gemeente heeft het hele proces van verwerving tot uitgifte van de bouw kavel zelf in de hand;
- de gemaakte kosten worden in principe gedekt door de opbrengsten, eventuele winst is voor de gemeente;
- de gemeente heeft sturing op de fasering en bepaalt de overige invullingen.

Nadelen van actief grondbeleid zijn onder andere:

- (financiële- en uitvoerings-)risico's van de planrealisering komen volledig voor rekening van de gemeente; (hogere aankoopkosten, onvoorzien saneringskosten, sterke prijsstijging materialen of vertraging in uitgifte);
- waar winst gemaakt kan worden, kan ook verlies geleden worden. Bij verlies wordt een verliesvoorziening getroffen om de verliezen van verlieslatende grondexploitatiebegrotingen op te vangen.

Samengevat kan de gemeente bij actief grondbeleid gericht sturen op de realisatie van het bestemmingsplan. Aan de andere kant kan de gemeente ook financiële nadelen hebben als sprake is van verlieslatende grondexploitaties zoals hiervoor is beschreven.

3.2.2 Faciliterend (passief) grondbeleid

Met een faciliterend grondbeleid, ook passief grondbeleid genoemd, laat de gemeente het initiatief van de ontwikkeling van de grond over aan één of meer marktpartijen. De gemeente geeft de publiekrechtelijk kaders aan. Binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten van het bestemmingsplan laat de gemeente de grondexploitatiebegroting aan de particuliere grondexploitant (particulier/ontwikkelaar of corporatie) over.

Bij faciliterend grondbeleid is sprake van verplicht kostenverhaal, waarbij de gemeente de door haar gemaakte kosten, van welke aard dan ook, verhaald op de exploitant.

Voordeel van faciliterend grondbeleid is dat het financiële risico meer bij de marktpartij(en) ligt. Hierbij doet de markt haar werk en wordt gebruik gemaakt van de kennis en kunde van de ontwikkelende partijen.

Nadeel van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente beperkter is in haar sturingsmogelijkheden dan bij actief grondbeleid en minder invloed heeft op de planning, timing, de communicatie en het participatietraject van gewenste locatieontwikkelingen. Het uitvoeren van de ontwikkelingen komt bij derden (ontwikkelaars) te liggen.

3.2.3 Mengvormen van actief en faciliterend grondbeleid

Naast actief en faciliterend grondbeleid zijn er nog tal van mengvormen denkbaar. Deze worden veelal samengevat als een Publiek Private Samenwerking (PPS). Redenen om te kiezen voor samenwerking

met één of meer marktpartijen zijn het bezit van grond door deze partijen, het verkrijgen van (markt)kennis en het delen van de risico's.

3.2.4 Situationeel grondbeleid

De keuze voor een actief, faciliterend of publiek-private samenwerking wordt onder andere ingegeven door onze ruimtelijke doelstellingen, de grondposities, het programma dat een ontwikkelaar en/of gemeente wenst te realiseren op ontwikkelingslocatie(s), de middelen die de gemeente tot haar beschikking heeft en de (financiële) risico's die de gemeente wenst te nemen.

Het voordeel van situationeel grondbeleid is dat het ruimte biedt voor maatwerk om uiteindelijk zoveel mogelijk gemeentelijke doelstellingen en ambities te realiseren. Als de markt hierin voorziet kan worden volstaan met facilitair grondbeleid. Kan de markt onvoldoende de doelstellingen en ambities realiseren dan is actief grondbeleid gewenst. Ook een samenwerking met partijen is mogelijk. De gemeente zal, afhankelijk van de situatie en context, telkens moeten bezien welke manier van handelen past bij de ruimtelijke doelstellingen.

Grondbeleid vraagt om maatwerk. Ieder project is anders en zeker de laatste jaren, waarin steeds meer sprake is van kleine, complexe projecten met veel spelers is een op de situatie afgestemde inzet van het grondbeleid gewenst. Ook de veranderende rol van de gemeente in de participatieve samenleving vraagt om een flexibele inzet van het grondbeleid. De gemeente Olst-Wijhe kiest er daarom voor om **situationeel grondbeleid** toe te passen. Dit betekent dat per initiatief/ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief en/of faciliterend. Bij het maken van deze keuze spelen onder andere de volgende criteria een rol: grondpositie van de gemeente en/of private partijen, het verwacht financieel resultaat (rendabel) in samenhang met de risico's, de beoogde bestemming en de mate waarin de markt deze bestemming zelf kan en wil realiseren. Indien gronden benodigd zijn van derden heeft de gemeente de mogelijkheid tot het vestigen van Wvg.

Situationeel grondbeleid geeft ruimte aan initiatieven en experimenten die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van onze gemeente, zoals dit in de Structuurvisie Olst-Wijhe staat aangegeven. In het uitvoeringsprogramma van deze structuurvisie is opgenomen op welke periodieke wijze de afweging wordt gemaakt welk grondbeleid voor bepaalde ontwikkelingen/locaties gewenst of van toepassing is. Hierbij wordt rekening gehouden met onze duurzaamheidsambities, zoals verwoord in het duurzaamheidsbeleid, de woningbouwopgaaf zoals vermeld in de Woonvisie 2022 - 2025 en de vigerende afspraken uit de Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel.

Concluderend kan worden gesteld dat de gemeente een grondbeleid voert dat waar nodig risico's neemt die passen bij haar ambities en financiële mogelijkheden.

Beleidskeuze 1

Situationeel grondbeleid is voor de looptijd van deze Nota het uitgangspunt. Per initiatief c.q. ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief dan wel faciliterend.
--

4. Instrumenten voor de uitvoering van grondbeleid

Voor het voeren van grondbeleid staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. Deze kunnen worden onderverdeeld in instrumenten voor faciliterend grondbeleid en voor actief grondbeleid.

Faciliterend:
De gemeente beperkt zich tot haar regulerende taak en geeft kaders aan voor de private sector. De aankoop, exploitatie en verkoop van grond wordt overgelaten aan private partijen.
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Instrumenten en activiteiten</u> • Ruimtelijke instrumentarium (bestemmingsplan, exploitatieplan, omgevingsvergunning) • Anterieure overeenkomst • (Bouw-)regelgeving • Posterieure overeenkomst • Legesverordening
<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhaal: anterieure overeenkomst, exploitatieplan, posterieure overeenkomst

Actief:
De gemeente verwerft, maakt bouw- en woonrijp en geeft de grond zelf uit aan derden (verkoop van grond door gemeente)
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Instrumenten en activiteiten</u> • (Actieve) Verwerving <ul style="list-style-type: none"> • Strategische verwerving • Wet Voorkeursrecht Gemeenten • Onteigening • Tijdelijk Beheer • Bouw- en woonrijp maken • Gronduitgifte
<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhaal: verdisconteerd in grondprijs

4.1 Instrumenten faciliterend grondbeleid

Het belangrijkste instrument hierbij is de Wro. Deze wet zal volgens de meest recente berichtgeving per 1 juli 2023 worden vervangen door de Omgevingswet. Via de Aanvullingswet Grondeigendom wordt de Omgevingswet aangevuld. De instrumenten zoals onteigening, Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), inrichting landelijk gebied en stedelijke kavelruil zullen dan eveneens onderdeel gaan uitmaken van de Omgevingswet.

De 'Grondexploitatiewet' is opgenomen in de Wro. Doelstelling van de Grondexploitatiewet is een goede regeling voor kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen (bijvoorbeeld: fasering, inrichtings-eisen, woningbouw-programma) bij particuliere projectontwikkelingen. De Wro afdeling 6.4 Grondexploitatie maakt het voor de overheid mogelijk om afspraken over kostenverhaal af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen (art. 6.2.3 t/m 6.2.6) van de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro (zie bijlage 4). In anterieure overeenkomsten worden ook afspraken gemaakt over de vergoeding van eventuele toekomstige planschade (of nadeelcompensatie) door de ontwikkelaar aan de gemeente. In de Omgevingswet is het kostenverhaal geregeld onder artikel 8.15 Omgevingsbesluit.

De gemeente Olst-Wijhe geeft er de voorkeur aan om kosten te verhalen, door middel van een intentie-/samenwerkingsovereenkomst (SOK) en/of anterieure overeenkomst (kostendekkend). De berekening hiervan is maatwerk per project. Het ambtelijk uurtarief dat hierbij wordt doorberekend, wordt jaarlijks door het college vastgesteld in de Nota Rekentechnische uitgangspunten (deze wordt opgesteld voor de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties voor de jaarrekening). Als de gemeente met (één van) de grondeigena(a)r(en) geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, moet de gemeente een exploitatieplan opstellen. Nadat een exploitatieplan is vastgesteld kan alsnog een overeenkomst worden aangaan met die partij, de zogenaamde posterieure overeenkomst. In deze overeenkomst kunnen alleen afspraken worden vastgelegd binnen het kader van het exploitatieplan.

Beleidskeuze 2

De gemeente streeft er naar om, alvorens de planologische procedure wordt gestart, overeenstemming te bereiken met de initiatiefnemer door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst en geeft daarmee niet de voorkeur aan een exploitatieplan.

Voor verdere beschrijving van de Wro en de overige instrumenten voor faciliterend grondbeleid wordt verwezen naar **bijlage 5**.

4.2 Instrumenten actief grondbeleid

Verwerving van gronden

Wanneer de gemeente een bepaalde ruimtelijke ambitie wil bewerkstelligen kan het nodig zijn dat ze gronden aankoopt. Er is een tweetal wettelijke instrumenten die de gemeente kan in zetten bij het verwerven van gronden, namelijk de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Onteigeningswet. Het Kabinet beoogt met de Aanvullingswet Grondeigendom bovengenoemde wetten op te nemen in de Omgevingswet. Daarnaast kunnen gronden natuurlijk ook minnelijk worden verworven. De voormelde wetten en de minnelijke verwerving worden toegelicht in **bijlage 5** van deze Nota.

Strategische aankoop

Er is sprake is van strategische verwerving wanneer gronden en/of opstallen worden aangekocht waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan/omgevingsplan en grondexploitatiebegroting zijn opgesteld. Hierbij wordt verwacht dat de gronden in de toekomst substantiële voordelen voor de gemeente kunnen opleveren. Bijvoorbeeld omdat de gronden van cruciaal belang zijn om een voorgenomen ontwikkeling in de toekomst te realiseren of om ongewenste ontwikkelingen op gronden te voorkomen. Per situatie moet vooraf worden bepaald of er sprake is van een verantwoorde strategische aankoop, waarbij altijd een zorgvuldige afweging tussen ruimtelijke ontwikkeling/publieke belangen, financieel belang, risico en regie moet plaatsvinden.

Beleidskeuze 3

Aankopen van gronden wordt enkel gedaan indien sprake is van een strategische aankoop. Hiervan is sprake wanneer de gemeente een grondpositie wil verwerven, omdat de verwachting is dat zich op termijn (binnen 10 jaar) mogelijk ontwikkelingsperspectieven kunnen gaan voordoen. In dat geval wordt altijd vooraf per situatie de afweging gemaakt tussen gewenste ruimtelijke ontwikkeling/publieke belangen versus risico's voor de gemeente.

Mandaat voor strategische aankopen

Op grond van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het aankopen van gronden. De uitoefening van deze bevoegdheid kan echter pas plaatsvinden als de raad daarvoor middelen beschikbaar heeft gesteld.

Bij strategische aankopen kan het van belang zijn om snel een besluit te kunnen nemen om te voorkomen dat derden een grondpositie verwerven. Snel handelen kan geboden zijn om eventueel financieel voordeel te behalen, maar kan ook van belang zijn om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, gewenste ontwikkelingen op gang te brengen of te versnellen. Ook kan het voorkomen dat er gronden moeten worden aangekocht voor infrastructurele werken, al dan niet samen met andere overheden. Daarom heeft het college vanaf 2014 een mandaat van de gemeenteraad gekregen van maximaal € 1 miljoen euro per keer en wel op basis van een zogenaamde 'revolving fund – principe', voor het uitvoeren van strategische aankopen.

Nadat het college een strategische aankoop heeft gedaan wordt de raad geïnformeerd over de aankoop met argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten. Om dit mandaat te kunnen gebruiken zal er voldaan moeten worden aan de volgende randvoorwaarden:

- er moet uitzicht zijn op (indirecte) ontwikkeling van gronden of panden, binnen een termijn van tien jaar;
- er moet sprake zijn van een maatschappelijk belang dat met de aankoop gediend is;
- het is noodzakelijk dat de gemeente de gronden of opstallen verwerft, als de markt de gewenste ontwikkeling niet op pakt;
- het financiële risico is verantwoord, er is een gedegen risicoanalyse gemaakt voorafgaande aan de aankoop (bijvoorbeeld ten aanzien van nabetalingsverplichtingen) en deze is afgewogen tegen de financiële positie van de gemeente in het algemeen en tegen de gemeentelijke grondexploitaties in het bijzonder.

Beleidskeuze 4

1. De gemeenteraad (hierna te noemen "raad") mandateert het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen "college") om - binnen de randvoorwaarden – per keer voor een bedrag van maximaal één miljoen euro, aankopen met een strategisch karakter te kunnen verrichten op basis van een zogenaamd 'revolving fund – principe'.
2. Nadat het college een strategische aankoop heeft gedaan, wordt de raad geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten.

Uitgifte van gronden

Grondverkoop

Verkoop van volledige eigendomsrecht is de meest gebruikelijke vorm van gronduitgifte. Hiermee wordt het volledig eigendom van grond en eventuele opstallen overgedragen. De gemeente Olst-Wijhe geeft de voorkeur aan deze vorm van uitgifte, hoewel er ook andere vormen van uitgifte zijn, zoals huur, pacht en erfpacht.

Grondprijnsbeleid

Onderdeel van het grondbeleid is het grondprijnsbeleid en de daarbij behorende Grondprijzenbrief. De steeds veranderende marktomstandigheden en concurrentie, de (Europese) wet- en regelgeving en complexe ruimtelijke opgaven vragen om een vastgesteld grondprijnsbeleid en jaarlijks aan de markt

aangepaste grondprijzen. Voor het door de gemeente Olst-Wijhe gevoerde grondprijnsbeleid wordt verwezen naar hoofdstuk 8 "Grondprijnsbeleid" van deze Nota. Hierin worden de kaders aangegeven waarbinnen jaarlijks de afzonderlijke grondprijzen per bestemming en eventueel per locatie worden vastgesteld. De daarbij behorende Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad ter informatie verstrekt. De grondprijzen, die in de Grondprijzenbrief van de gemeente worden vermeld, dienen marktconform te zijn. Om de grondprijs te kunnen bepalen zijn er verschillende (reken)methodieken. Deze methodieken worden in **bijlage 8** nader toegelicht.

Uitgifte gronden en het Didam-arrest

Gemeentelijke uitgifte van gronden en verkoop van ander vastgoed zijn rechtshandelingen naar privaatrecht. De uitspraak van het Didam-arrest geeft aan dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur uit het publiek recht ook gelden voor privaatrechtelijke uitgiftes van de overheid. Dit betekent dat de gemeente bij verkoop en overige uitgiftes van grond en ander vastgoed extra zorgvuldig moet zijn in het kader van transparantie en fair play. In **bijlage 7** wordt hier nader op ingegaan.

Afspraak 2

1. Bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten dienen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel in acht worden genomen.
2. Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop (of andere vorm van uitgifte) van een onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, moet de gemeente gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, waarbij de koper wordt geselecteerd aan de hand van, vooraf bekend gemaakte, *objectieve, toetsbare en redelijke criteria*.
3. De gemeente zal in dat geval voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door de informatie over de beschikbaarheid, selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria in ieder geval bekend te maken op de gemeentelijke website en/of in het plaatselijke huis-aan-huis-blad waarin gemeentelijke publicaties plaatsvinden.
4. Indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop dient de gemeente voorafgaand aan de verkoop haar voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen. De gemeente moet in dat geval motiveren waarom ernaar haar oordeel slechts één gegadigde in aanmerking komt.
5. Voor de verkoop van gronden aan de woningbouwcorporatie SallandWonen, waarmee onze gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt ten behoeve van de sociale woningbouwopgave, wenst onze gemeente een uitzondering te maken. Betreffende woningbouwcorporatie verkrijgt een preferente positie met inachtneming van de actuele kaders, waaronder de recente jurisprudentie (het zogenaamde Didam-arrest).

5. Grondexploitatie

Voor elk ruimtelijk project waarbij sprake is van een gemeentelijke grondeigendom wordt een grondexploitatieberekening opgesteld. De grondexploitatieberekening biedt onder meer inzicht in (gefaseerd in de tijd) kosten, opbrengsten en resultaat, in kansen en risico's en de rol van externe partijen en is daarmee het instrument op basis waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen wordt beoordeeld. Na vaststelling van een grondexploitatie door de gemeenteraad, geldt deze als (financieel) kader voor de uitvoering. Vervolgens wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd. Ontwikkelingen zoals prijs- en renteontwikkelingen, fasering in de uitgifte en mogelijk gewijzigde programmatische inzichten et cetera worden hierin verwerkt. Op basis van de BBV- regelgeving en richtlijnen worden in de grondexploitatiebegroting kosten opgenomen die in de in de kostensoortenlijst van het Bro voorkomen. Deze geactualiseerde exploitatieberekeningen worden jaarlijks in de Kadernota, onder het hoofdstuk 'Perspectief grondexploitaties', aan de raad voorgelegd, waarbij ook de onderlinge samenhang en de totale consequenties in beeld worden gebracht.

Beleidskeuze 5

De exploitatieopzetten van de lopende plannen (projecten) worden minimaal 1 keer per jaar herzien en ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Afspraak 3

Voor het opzetten van een gemeentelijke grondexploitaties wordt conform de BBV de kostensoorten van de lijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/Omgevingsbesluit 8.15. gehanteerd.

6. Reserves en voorzieningen

6.1 Algemene reserve grondexploitaties

Binnen de gemeentelijke grondexploitaties moet een algemene reserve worden aangehouden ter dekking van onvoorzienbare risico's en verliezen. De algemene reserve grondexploitaties is een buffer om te voorkomen dat de algemene dienst van de gemeente met de nadelige effecten/omstandigheden vanuit de grondexploitaties geconfronteerd wordt. Dit betekent tegelijk dat deze algemene reserve niet kan worden aangesproken ter dekking van uitgaven die geen relatie met de grondexploitaties hebben. Wel mag een eventueel surplus in deze algemene reserve grondexploitaties worden afgeroomd ten gunste van de algemene middelen. Afroning van de algemene reserve grondexploitaties vindt alleen plaats bij het vaststellen van de jaarrekening als onderdeel van de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente.

De omvang van de algemene reserve grondexploitaties wordt gebaseerd op de totale hoogte van de specifieke risico's van de grondexploitaties. Dit houdt in dat elk plan vrij gedetailleerd moet worden beoordeeld op de mogelijke risico's. De omvang van deze risico's moet worden ingeschat en vervolgens moet de kans worden bepaald in welke mate zij zich kunnen voordoen.

Jaarlijks wordt bij de bepaling van het weerstandsvermogen in het kader van de jaarrekening gezien welke omvang de algemene reserve grondexploitaties moet hebben, gelet op de risico's die in de grondexploitaties besloten liggen, de omvang van het totaal aan nadelige saldi en de verwachte grondverkoop in de toekomst. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met uitgaven die gedurende een boekjaar moeten worden gedaan zoals de verplichte rentetoekening, de storting in de 'voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties' (zie paragraaf 6.3) of de dekking van ambtelijke uren gemeentelijke grondexploitaties.

De algemene reserve grondexploitaties maakt onderdeel uit van het totale weerstandsvermogen van de gemeente. In het kader van risicomanagement worden de risico's periodiek getoetst aan de weerstandscapaciteit van de gemeente (zie paragraaf weerstandsvermogen in de jaarrekening en begroting). De risico's van de gemeentelijke grondexploitaties dienen afgedekt te worden binnen het algemene weerstandsvermogen van de gemeente.

Beleidskeuze 6

1. De omvang van de algemene reserve grondexploitaties wordt bepaald op basis van de inschatting van risico's van de gemeentelijke actieve grondexploitaties en de negatieve resultaten van verliesgevende geactualiseerde grondexploitaties ten behoeve van de jaarrekening.
2. Afroning van de algemene reserve grondexploitaties ten gunste van de algemene middelen vindt alleen plaats bij het vaststellen van de jaarrekening als onderdeel van de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente.
3. Positieve resultaten uit gemeentelijke actieve grondexploitaties worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties, negatieve resultaten uit gemeentelijke actieve grondexploitaties komen ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.
4. De gemeentelijke grondexploitaties dragen niet direct bij in de kosten van realisatie van specifieke voorzieningen binnen de gemeentelijke programma's. Uiteraard kan wel besloten worden om een eventuele winstafroning een specifieke bestemming te geven. Dit ter beoordeling van de raad.

6.2 Winstneming

Overeenkomstig de richtlijnen van het BBV is de gemeente Olst-Wijhe verplicht tot het nemen van vroegtijdige tussentijdse winstneming bij actualisatie van winstgevende grondexploitatiebegrotingen. Conform de richtlijnen van het BBV wordt winst genomen volgens het realisatiebeginsel. Volgens het BBV moet hierbij de zogenaamde Percentage of completion methode (POC-methode) worden gehanteerd. Deze methode houdt in het kort in dat voor zover er gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd er tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitaties winst genomen moet worden. Als er nog risico's of onzekerheden bestaan ten aanzien van het te realiseren resultaat, dan dienen deze eerst in het verwachte resultaat te worden verdisconteerd alvorens de POC-methode wordt toegepast. Winstnemingen worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties. De afgesproken spelregels met betrekking tot de algemene reserve grondexploitaties (zie paragraaf 6.1 'Algemene reserve grondexploitaties') zijn bepalend voor de eventuele uiteindelijke bestemming van de winst. Jaarlijks wordt beoordeeld of tussentijdse winstneming moet worden genomen. Dit wordt altijd in het kader van de jaarrekening gedaan. Voorziene verliezen worden volgens de BBV-regelgeving en richtlijnen in de jaarrekening opgenomen zodra deze bekend zijn.

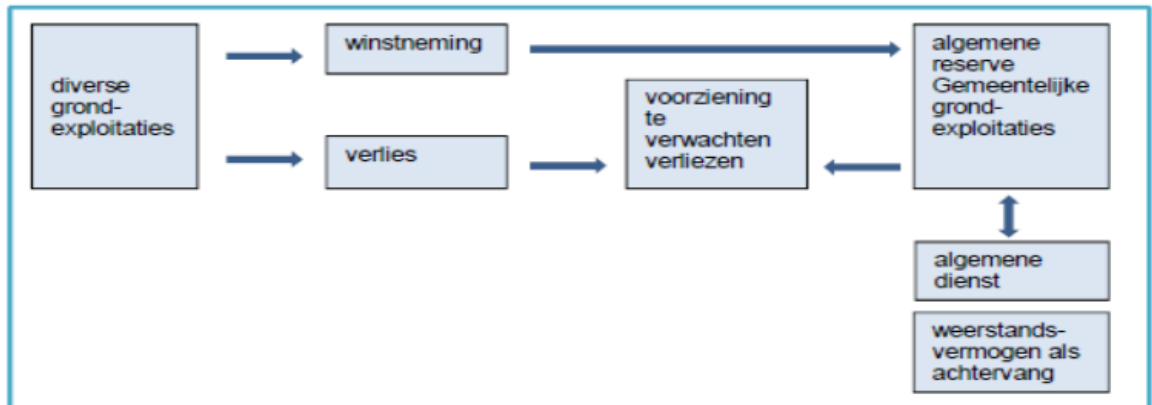
Beleidskeuze 7

Tussentijdse winstnemingen worden genomen overeenkomstig de geldende BBV-regelgeving en worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties.

6.3 Voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties

Jaarlijks worden de berekeningen van de grondexploitatieprojecten geactualiseerd. Gedurende de periode waarover een grondexploitatie loopt wordt er verlies of winst gemaakt. Bij een geprognosticeerd verlies op een grondexploitatie op de einddatum wordt een voorziening getroffen ter grootte van dit verlies (voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties). Dit bedrag is voor een deel opgebouwd uit rente en/of inflatie-invloeden. De voorziening wordt gevoed ten laste van de algemene reserve grondexploitaties met het contant gemaakte verwachte nadelige saldi van grondexploitaties op de einddatum. Er wordt dus een voorziening getroffen ter hoogte van de contante waarde van een in de toekomst te betalen bedrag.

De 'voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties' wordt gedekt uit de 'algemene reserve grondexploitaties'. Schematisch ziet het voorgaande als volgt uit.



Beleidskeuze 8

Voor grondexploitaties met een geraamd verlies wordt een voorziening getroffen ter grootte van dit verlies. Deze voorziening wordt gevoed met het contant gemaakte verwachte nadelige saldi van grondexploitaties op de einddatum. Het bedrag van de voorziening komt ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.

7. Risico's en afwaarderen

Bij een aantal complexen heeft de gemeente zelf de grondpositie en is daarmee ook risicodragend. Er bestaat altijd onzekerheid (negatieve) risico of kans over renteontwikkelingen, het afzettempo, de kostenontwikkeling en de grondrijsoontwikkeling in de toekomst.

Afspraak 4

Om de risico's goed te managen, hanteert de gemeente binnen het grondbeleid de volgende maatregelen:

1. in grondexploitatieberekeningen wordt realistisch geraamd;
2. bij de aankoop grond worden alle op dat moment te voorziene mogelijke risico's in beeld gebracht;
3. grondexploitaties worden minimaal één keer per jaar herzien zodat de effecten van gewijzigde omstandigheden zichtbaar worden en er zo nodig kan worden bijgestuurd. Indien marktconforme omstandigheden daartoe leiden, worden de grondexploitaties tussentijds geactualiseerd;
4. in de Kadernota, onder het hoofdstuk 'Perspectief Grondexploitaties', bij de jaarstukken en bij de begroting worden risicoscenario's (substantiële wijzigingen van de economische situatie) in beeld gebracht;
5. voor de gezamenlijke complexen worden algemene economische risico's in beeld gebracht o.a.: renteontwikkeling, afzet/looptijdontwikkeling, kostenontwikkeling, en opbrengst(grondprijs)ontwikkeling;
6. per project wordt bepaald of er sprake is van project-specifieke risico's en zo ja welke;
7. per risico wordt een inschatting gemaakt wat de kans is dat deze zich zal voordoen en wat het effect is;

8. over de gehele portefeuille wordt ten behoeve van het weerstandsvermogen een berekening gemaakt wat de kans is dat één of meerdere risico's tegelijk optreden;
9. indien de voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties het uiteindelijke negatieve plansaldo niet kan dragen, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve grondexploitaties.

In de paragraaf grondbeleid van de jaarstukken (jaarverslag en jaarrekening) wordt jaarlijks ingegaan op de berekening van de risico's van de gemeentelijke grondexploitaties en de te nemen algemene beheersmaatregelen. In de Kadernota onder het hoofdstuk 'Perspectief grondexploitaties', bij de jaarstukken en in de begroting wordt gerapporteerd over deze beheersmaatregelen en indien nodig wordt er bijgestuurd. Tijdig afwaarderen van gronden is ook een maatregel om verdere risico's voor de toekomst te beperken.

7.1 Afwaarderen in exploitatie genomen gronden (onderhanden werk)

In de lopende exploitatie is een aanneme gedaan van het te ontwikkelen gebied. Indien blijkt dat niet alle beschikbare bouwgrond nodig is en er geen uitzicht is op ontwikkeling, worden de gronden die 'over' zijn uit de grondexploitatiebegroting genomen. Ingeval er sprake is van duurzame waardevermindering vindt afwaardering plaats naar de waarde van de geldende bestemming en deze gronden worden verantwoord onder materiële vaste activa (artikel 52 lid 1 onderdeel a BBV) en niet onder "voorraden" (artikel 38 BBV). Toerekenen van andere kosten is niet toegestaan. In de notitie van de Commissie BBV "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)" wordt dit nader toegelicht.

Afspraak 5

In de jaarlijkse planning en control cyclus wordt telkens beoordeeld of er noodzaak is tot afwaardering van gronden naar de oorspronkelijke bestemming c.q. tot aan de marktwaarde. Deze afwaardering wordt ten laste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht en geëffectueerd bij jaarrekening.

7.2 Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)/grond als Materiële vaste activa (MVA)

Tot 1 januari 2016 werden de strategisch aangekochte gronden onder categorie NIEGG geschaard. In 2016 (BBV) is de term Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) komen te vervallen en moet de boekwaarde van de NIEGG worden ondergebracht onder MVA. De term wordt vanaf 2019 in de vernieuwde notitie van de Commissie BBV "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)" niet meer gehanteerd.

8. Grondprijsbeleid

Onderdeel van het grondbeleid is het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid bestaat uit dit hoofdstuk en de jaarlijks door het college vast te stellen Grondprijzenbrief. Deze Grondprijzenbrief wordt ter kennisname aan de raad verstrekt. Omdat de grondprijzen jaarlijks ten gevolge van diverse marktomstandigheden en conjunctuurwijzigingen kunnen wijzigen worden in deze Nota geen concrete prijzen genoemd.

8.1 Doelstellingen grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid bevat beleidskaders en uitgangspunten die gelden bij bepaling van de in de Grondprijzenbrief afzonderlijk door het college vast te stellen grondprijzen per uitgiftecategorie.

Met het grondprijsbeleid worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Eenduidig beleid: gelijksoortige zaken worden op objectieve en gelijke wijze behandeld.
- Transparantie: naar marktpartijen, inwoners en bestuur worden inzicht geboden in het grondprijsbeleid en de methodieken die de gemeente Olst-Wijhe hanteert bij de grondprijzbepaling.
- Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaarding van de gehanteerde prijzen.

Bovenal heeft onze gemeente als doelstelling om met het gemeentelijk grondprijzenbeleid functionele, optimale en marktconforme grondprijzen te hanteren die de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en doelstellingen/ambities ondersteunen zonder dat daarbij beslag moet worden gelegd op gemeentelijke middelen. Het hebben van een uniform en objectief grondprijsbeleid en jaarlijkse herijking van de grondprijzen draagt bij in het tegengaan van (schijn van) staatssteun.

8.2 Beleidskader

Gemeenten zijn bij het uitvoeren van grondbeleid gebonden aan Europese regelgeving waarin veel aandacht wordt besteed aan het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun aan ondernemingen. Van staatssteun is sprake indien een begunstigde onderneming door overheidshandelen een economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben gekregen.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente speelt de Wro/Bro en straks de Omgevingswet een belangrijke rol. Het kostenverhaal vereist een transparant grondprijnsbeleid. Als voor het verhalen van kosten een Exploitatieplan moet worden opgesteld, worden de kosten verdeeld over de bouwpercelen met bouwplannen naar rato van de opbrengstverwachting van die bouwpercelen en rekening houdende met het grondbezit van partijen. De opbrengstverwachting wordt bepaald aan de hand van uitgifteprijs van bouwrijpe grond.

Het centrale beleidsuitgangspunt is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen, mede afgestemd op de regio. De marktconforme grondprijzen worden jaarlijks bepaald aan de hand van de geldende marktomstandigheden. De voorwaarden waaronder grondverkoop plaatsvinden zijn opgenomen in de "Algemene Gronduitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe".

Het BBV is een beleidskader dat relevant is voor het grondprijnsbeleid. De Commissie BBV geeft richtlijnen voor het opstellen van de grondexploitatiebegroting. De grondopbrengsten vormen een belangrijk deel van de grondexploitatie en vormt de dekking van de gerealiseerde (boekwaarde) en nog te realiseren investeringen.

8.3 Grondprijzen

De grondprijzen die in de Grondprijzenbrief van de gemeente worden vermeld zijn marktconform. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende uitgiftecategorieën die ieder afzonderlijk een eigen grondwaarde kennen.

8.3.1 Grondprijsmethodiek

Om de grondprijzen te bepalen zijn er verschillende (reken)methodieken. De meest gebruikte methodieken staan weergegeven in **bijlage 8** van deze Nota. Onze gemeente kiest ervoor de grondprijzen hoofdzakelijk te bepalen met de comparatieve ofwel de vergelijkende methode.

De redenen waarom hoofdzakelijk voor de comparatieve methode is gekozen is omdat:

- de systematiek eenvoudig en transparant is;
- in onze en omliggende gemeenten voldoende referentie-uitgiften aanwezig zijn die vaak tevens residueel zijn getoetst, residueel zijn bepaald of een taxatie van het betreffende object heeft plaatsgevonden;
- hoofdzakelijk gewerkt wordt met een bandbreedte met een minimale ondergrens waarbinnen de grondprijzen zich bevinden, waardoor nadere vaststelling van de grondprijzen residueel kan worden getoetst.

Bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd worden gerespecteerd. Bij vaststelling van de jaarlijkse Grondprijzenbrief gelden echter bij nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken de Grondprijzenbrief in het lopende jaar voor alle partijen met vermelding welk prijspeil de grondprijzen hebben.

Beleidskeuze 9

De grondprijzen worden binnen de gemeente veelal comparatief (vergelijkend) bepaald. Daar waar wenselijk worden de comparatief vastgestelde grondprijzen getoetst met de residuele methode of wordt de waarde (nader) bepaald door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur. Een aantal gemeentelijke uitgiftes vindt plaats via een tender/openbare inschrijving.

Beleidskeuze 10

1. Gronden worden verkocht tegen marktconforme prijzen, afgestemd op referentieobjecten in de omgeving. De grondprijzen worden daarbij jaarlijks vastgesteld door het college in de Grondprijzenbrief aan de hand van de geldende marktomstandigheden, waarbij lopende afspraken worden gerespecteerd.
2. Het college kan in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van de in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen of bandbreedte waarin de grondprijzen zich bevinden. De raad wordt hierover geïnformeerd.
3. De voorwaarden waaronder grondverkoop plaatsvinden zijn opgenomen in de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe die door het college worden vastgesteld.

8.3.2 Uitgangspunten grondprijnsbepaling

In onze gemeente worden de gronden zoveel mogelijk tegen marktconforme grondprijzen uitgegeven. Bij marktconform prijsbeleid wordt er rekening gehouden met het economische draagvlak van een te realiseren bestemming en functie.

Beleidskeuze 11

Bij de grondprijsbepaling worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

1. de gronden worden in bouwrijpe staat geleverd, tenzij anders vermeld;
2. bij verkoop van woningbouw- en bedrijfskavels is de bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming, tenzij anders vermeld;
3. de gronden hebben een grondprijs met het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar;
4. voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale of een bandbreedte voor de grondprijzen;
5. de grondprijzen worden vermeld exclusief verschuldigde btw/overdrachtsbelasting;
6. voor gronduitgiften waarvoor geen grondprijs is aangegeven in de Grondprijzenbrief en/of onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de grondprijs te kunnen bepalen wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur;
7. jaarlijks worden grondprijzen geïndexeerd of als de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt, aangepast aan de marktwaarde boven de geldende index.

8.4 Uitgiftecategorieën

8.4.1 Woningbouw

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- a. sociale huurwoningen;
- b. markthuurlwoningen;
- c. koopwoningen en
- d. vrije kavels.

De marktconforme grondprijzen voor woningbouw hebben vaste of minimale grondprijzen of kennen een bandbreedte waarbinnen de prijzen zich bevinden. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO¹ indien de floor space index (f.s.i.)² groter is dan 1, of een stapelingsfactor toe te passen.

Ad a. en b. Sociale huurwoningen en markthuurlwoningen

Definitie sociale huurwoningen:

“Een sociale huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de bedoelde doelgroepen voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.”

Voor sociale huurwoningen (grondgebonden) wordt een vaste grondprijs per kavel (kaveloppervlakte t/m 150 m²) gerekend, is de kavel groter dan 150 m² dan geldt een meerprijs per m². Bij gestapelde sociale woningbouw/meergezinswoning (niet-grondgebonden) wordt uitgegaan van een stapelingsfactor die wordt toegepast op de prijs per m² voor eengezinswoningen/grondgebonden woning (egw). In de Grondprijzenbrief wordt dit nader uitgewerkt. De grondprijs wordt comparatief vastgesteld.

Uitponden binnen 10 jaar van sociale huurwoningen

Wanneer de corporatie sociale huurwoningen binnen tien jaar na eigendomsoverdracht gaat uitponden oftewel gaat verkopen, dient zij een aanvulling (additionele kosten) op de betaalde grondprijs te betalen. Deze aanvulling op de grondprijs is het verschil tussen de grondprijs voor sociale huurwoning, welke geldt op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst inzake de verwerving van de gronden door de corporatie en de marktconforme grondprijs op het moment van verkoop door de corporatie. Vanaf het moment van aankoop van de grond tot het moment van verkoop van de grond wordt het aankoopbedrag van de door de corporatie (of verhuurder) voor sociale huurwoningen/woonwagendstandplaatsen aangekochte grond, jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindices alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS-CPI). Op het moment van verkoop dient een toets op marktconforme waarde te worden uitgevoerd door de gemeente, zodat de marktconformiteit is gewaarborgd. Door een koppeling te leggen met de marktconforme waarde in de vigerende Grondprijzenbrief op het moment van verkoop door de woningbouwcorporatie is de marktconformiteit verzekerd. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om een taxatie uit te voeren. Deze bepaling wordt (inclusief het te indexeren bedrag) vastgelegd in de grondverkoopovereenkomst en in de akte van levering.

1) Bruto Vloer Oppervlakte (BVO): de oppervlakte van een ruimte (of ruimtes) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de scheidingsmuren of buitenmuren die de ruimte (of ruimtes) omhullen.

2) Floor space index (f.s.i.): de verhouding tussen het oppervlak uitgedrukt in m² BVO van het gebouwde object en de oppervlakte van de bijbehorende kavel van het gebouwde object.

Alle huurwoningen boven de liberalisatiegrens (wordt jaarlijks per 1 januari van elk jaar bij ministeriële regeling vastgesteld) vallen onder de markthuurl. Voor de markthuurlwoningen (beleggershuurlwoningen) geldt een bandbreedte voor de grondprijzen die gelijk is aan de bandbreedte voor de vrije kavels.

Beleidskeuze 12

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor sociale huurwoningen, met een maximale kavel van 150 m², wordt er een vaste grondprijs per m² gehanteerd. Voor iedere vierkante meter boven de 150 m², wordt een vaste meerprijs per m² gehanteerd. 2. Bij gestapelde woningbouw in de sociale huur- en marktsector wordt een stapelingsfactor toegepast waarbij de grondprijs per m² voor sociale woningbouw grondgebonden woningen de basis vormt. 3. Voor de markthuurlwoningen (beleggershuurlwoningen) geldt een bandbreedte voor de grondprijzen die gelijk is aan de bandbreedte voor de vrije woningbouw kavels. 4. Voor woonwagenstandplaatsen, met een kavel tot en met een oppervlakte van 240 m², wordt er een vaste grondprijs gehanteerd. Voor elke m² boven de 240 m² wordt een meerprijs per m² gehanteerd. |
|---|

Voorbeeld: Grondprijsberekening bij f.s.i. > 1

<p>Kavelgrootte 2.000 m² grond Oppervlakte gebouw 2.750 m² BVO (meerdere verdiepingen) Grondprijs € 200,— per m² Grondwaarde (f.s.i. < 1) 2.000 m² grond x € 200,—/m² = € 400.000,- Grondwaarde (f.s.i. > 1) 2.750 m² BVO x € 200,—/m² = € 550.000,-</p>

Ad c. Koopwoningen

Koopwoningen worden onderscheiden in sociale koopwoningen, marktconforme koopwoningen en niet-grondgebonden woningen/gestapelde woningen.

Onder sociale koopwoningen wordt verstaan woningen met een maximale vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs), die jaarlijks in de Grondprijzenbrief wordt vastgesteld. Hiervoor geldt een minimale grondprijs per m² die comparatief wordt bepaald. Woningen boven de jaarlijks vastgestelde v.o.n.-prijs worden beschouwd als marktconforme koopwoningen. Voor deze, vaak projectmatig te realiseren, woningen geldt een bandbreedte per woningsegment waarbinnen de grondprijs zich bevindt. De bandbreedte is bepaald op basis van goede referentie-uitgiften, die comparatief zijn bepaald en vaak ook residueel zijn getoetst. Bij niet-grondgebonden woningen (gestapelde bouw) kan boven op de grondprijs een extra toeslag worden berekend als de f.s.i. groter is dan 1, of een stapelingsfactor worden toegepast. Als de situatie daarom vraagt kan het college in afwijking van het bovenstaande tot een andere waardebepaling besluiten.

Beleidskeuze 13

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor een sociale koopwoning geldt een minimale grondprijs per m² grond. 2. Voor marktconforme koopwoningen geldt een bandbreedte per woningbouwsegment waarbinnen de grondprijs zich bevindt. 3. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO als de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1, of om een stapelingsfactor toe te passen. 4. Als de situatie daarom vraagt kan het college besluiten om tot een andere waardebepaling van de grondprijzen te komen. |
|---|

Ad d. Vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap)

Bij de uitgifte van vrije bouwrijpe kavels aan individuele kopers wordt een bandbreedte gehanteerd waarbinnen de grondprijs per m² zich bevindt. De prijs wordt comparatief bepaald. Bij grotere kavels kan vanwege de marktconformiteit een gestaffelde prijsvorming worden gehanteerd.

Bij verkoop van een groter gebied, al dan niet projectmatig, kan het college beargumenteerd besluiten een korting te geven op de grondprijs. Dat kan met name aan de orde zijn als er sprake is van innovatieve initiatieven die maatschappelijk gezien wenselijk zijn en waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen. Als de situatie daarom vraagt kan de gemeente in afwijking van het bovenstaande de grond laten taxeren door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur om tot een waarde te komen.

Beleidskeuze 14

1. Bij de uitgifte van vrije woningbouwkavels wordt een bandbreedte (comparatief bepaald) gehanteerd waarbinnen de grondprijs per m² zich bevindt. Bij grotere woningbouwkavels kan een gestaffelde grondprijs worden gehanteerd.
2. Indien de situatie daarom vraagt wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur om tot een waarde te komen.

8.4.2 Kantoor- en bedrijfsruimte

Definitie kantoorruimte: een gebouw dat minimaal voor 50% van het bruto vloeroppervlak geschikt en/of bestemd is voor gebruik als kantoorruimte.

Definitie bedrijfsruimte: een gebouw dat minimaal voor 50% bruto vloeroppervlak bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte, eventuele kantoorruimte moet hieraan ondergeschikt zijn.

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. De grondprijs wordt bepaald door comparatieve methode door vergelijking en afstemming met locaties in de omliggende gemeenten en/of getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. Voor de grondprijzen van kavels voor kantoor- en bedrijfsruimte is een bandbreedte vastgesteld omdat deze grondprijzen sterk worden beïnvloed door ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijvigheid en maximaal te realiseren vloeroppervlakte. Bij gestapelde bouw kan boven op de grondprijs een extra toeslag worden berekend als de f.s.i. groter is dan 1. Kantoren en bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren volgens het vigerende parkeerbeleid.

Beleidskeuze 15

1. Bij de uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt een bandbreedte (comparatief bepaald) gehanteerd waarbinnen de grondprijs per m² zich bevindt en/of getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur
2. Bij deze uitgifte behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1.
3. Kantoren en bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren conform het vigerende parkeerbeleid.

8.4.3 Winkel- en horecavoorzieningen

Onder winkel- en horecavoorzieningen wordt naast detailhandel tevens baliefuncties en (commerciële) dienstverlening verstaan. Dit zijn onder andere: reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra. De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief of, als het een meer complexe uitgifte betreft, residueel bepaald mede op basis van de verwachte (fictieve) huurinkomsten die weer afhankelijk is van de verwachte omzet. In verband met de grote differentiatie tussen functies, grootte, locatie wordt per individuele uitgifte de grondprijs separaat berekend en/of getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. Bij de winkel- en horecavoorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1.

Beleidskeuze 16

1. Bij de uitgifte van grond voor winkel- en horecavoorziening wordt per uitgifte de marktconforme grondprijs comparatief bepaald of, als het een meer complexe uitgifte betreft, wordt deze residueel bepaald en/of getaxeerd door een gecertificeerde onafhankelijke taxateur.
2. Bij deze uitgifte behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1 (zie voetnoot pag. 22).

8.4.4 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen kunnen in twee groepen worden onderverdeeld, te weten

- maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk en
- maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt primair verstaan sociaal, cultureel en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (vaak verenigingen en stichtingen):

- Overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau

- Onderwijsinstellingen
- Verzorgings- en verpleeginstellingen, (para)medische voorzieningen zonder winstoogmerk
- Religieuze voorzieningen
- Sportvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen zoals bibliotheek en buurthuis

Voor deze voorzieningen geldt een grondprijs die comparatief wordt bepaald en/of als het een meer complexe uitgifte betreft getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur. Bij de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Bij maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO als (f.s.i.) groter is dan 1 (zie voetnoot pag. 22).

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van een terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Hierdoor worden deze voorzieningen aangemerkt als onderneming met winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijven, een aantal recreatieve voorzieningen, geprivatiseerde nutsvoorzieningen en (para)medische voorzieningen. Voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt de grondprijs vastgesteld volgens de werkwijze die ook voor bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen geldt.

Maatschappelijk niet-commercieel gebruik gemeentegronden.

Voor het gebruik van sportparken is in onze gemeente per 1 januari 2012 de beheerstichting sport opgericht en zijn de prijzen geharmoniseerd. De grondprijs maakt onderdeel uit van de tarieven van het gebruik maken van de sportaccommodatie(s). Ander maatschappelijk gebruik van gemeentegronden valt onder de categorie buitenrecreatie, niet commercieel. De aanvangshuurprijs voor deze categorie is gebaseerd op de pachtnorm die de grondkamer hanteert voor het agrarisch (grasland) gebruik van gronden. Indien er sprake is van commercieel medegebruik van deze gronden dan geldt voor de aanvangshuur per m² een percentage van de grondprijs (conform huur groen- en reststroken) van betreffende gronden, dat naar rato wordt doorberekend. De huur wordt geïndexeerd op basis van de CBS-CPI.

Beleidskeuze 17

1. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder commercieel karakter wordt comparatief bepaald en/of als het een meer complexe uitgifte betreft getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.
2. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen met een commercieel karakter wordt per uitgifte de marktconforme grondprijs comparatief bepaald of, indien het een meer complexe uitgifte betreft, wordt deze residueel bepaald en/of getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.
3. Bij uitgiften ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO als de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1 (zie voetnoot pag. 22).
4. De huurprijs van overige buitenrecreatie, niet commercieel, is gerelateerd aan de pachtprizen die Pachtprizenbesluit 2007/het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hanteert en wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI).
5. Bij commercieel medegebruik van gronden geldt voor de aanvangshuur per m² een percentage van de grondprijs (conform huur groen- en reststroken) van betreffende gronden dat naar rato wordt doorberekend. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI).

8.4.5 Groen- en reststroken

Groenstroken (tuinuitbreidingen)

In verband met eenduidigheid hanteert de gemeente voor haar grondprijzen nog slechts drie categorieën:

1. Grond die bezwaard is/niet openbaar bereikbaar is.¹
2. Grond waarop niet gebouwd mag worden en/of ook niet leidt tot een extra bebouwingsmogelijkheid in het kader van het geldende bestemmingsplan.
3. Grond die bebouwd mag worden en/of leidt tot een extra bebouwingsmogelijkheid op het totale perceel.

De grondprijzen worden comparatief benaderd. Indien de situatie daarom vraagt kan de gemeente in afwijking van de vaste prijzen de tuinuitbreiding laten taxeren door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur om tot een waarde te komen. De grond wordt in de huidige staat geleverd en niet bouwrijp.

1) Dit is niet van toepassing als de openbare toegankelijkheid tijdelijk wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggend perceel.

De bijkomende kosten (kosten koper en inrichtingskosten) bij overdracht van de grond zijn voor rekening van koper.

Uitgangspunt is om de groenstroken die kunnen worden afgestoten te verkopen. Bij huur-/koopwoningen worden aanliggende groenstroken verhuurd als deze al aan de openbaarheid zijn onttrokken en/of eerder waren verhuurd aan de bewoners/eigenaren van de aanliggende woning/perceel. Bij koopwoningen kan dit het geval zijn als er kabels en/of leidingen in de grond aanwezig zijn.

Reststroken

Onder reststroken wordt verstaan overige gronden niet zijnde landbouwgrond of voor een zelfstandig bouwplan bedoelde gronden zoals volkstuinen en reststroken grenzend aan huis- of bedrijfskavels. Voor de reststroken geldt dezelfde grondprijsystematiek als bij de groenstroken.

Beleidskeuze 18

1. De grondprijzen van groen- en reststroken worden comparatief bepaald of, als de situatie daarom vraagt, wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.
2. De grond voor groen- en reststroken wordt in de huidige staat geleverd. Bij overdracht van de grond zijn alle bijkomende kosten voor rekening van koper.

Paragraaf 8.5 Overige vormen van uitgifte

Naast de uitgifte in eigendom kan gekozen worden voor verhuur, pacht, erfpacht en het vestigen van een opstalrecht.

Huur

Het uitgangspunt bij afstoting van groen- en reststroken is verkoop. Echter in een aantal gevallen worden gronden verhuurd. De aanvangshuurprijs per m² groen- of reststrook bedraagt bij nieuwe verhuur jaarlijks een (afgerond) percentage van de verkoopprijs van de betreffende grond. Dit percentage wordt in de Grondprijzenbrief jaarlijks vastgesteld op basis van de wettelijke rente plus een opslagpercentage ter afdekking van het risico en de administratiekosten. Indien een groen- of reststrook eerder is verhuurd, dan is de laatst in rekening gebrachte huurprijs het uitgangspunt voor de aanvangshuurprijs. De huurprijs wordt gedurende de looptijd van de overeenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (CBS-CPI).

De huurprijs van agrarische gronden (grasland) en overige buitenrecreatie, niet commercieel, is gereleerd aan de pachtprijzen die de grondkamer/het ministerie hanteert.

Pacht

Pacht is een overeenkomst waarbij een stuk landbouwgrond (met of zonder gebouwen) door de eigenaar (verpachter) wordt verpacht. De pachter betaalt hiervoor een pachtsom. Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit stelt conform het Pachtprijzenbesluit 2007 jaarlijks per 1 juli de maximaal toelaatbare pachtprijs vast. De Grondkamer registreert nieuwe pachtovereenkomsten en toetst onder andere de daarin opgenomen pachtprijzen.

Bij geliberaliseerde pacht² van 'los land' (zonder bedrijfsgebouwen) voor 6 jaar of korter, is de pachtprijs vrij. De overeenkomst moet dan wel worden geregistreerd bij de Grondkamer, maar er wordt niet getoetst of de prijs te hoog is. Bij een overeenkomst van langer dan 6 jaar wordt de pachtprijs wel getoetst door de Grondkamer. De pachtprijs moet in dat geval altijd voldoen aan de regels van het Pachtprijzenbesluit 2007 en de Uitvoeringsregeling pacht.

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht. Het blote eigendom van de grond blijft bij de gemeente. Voor het gebruik van de grond wordt een canon in rekening gebracht. In de erfpachtovereenkomst kunnen verschillende voorwaarden worden opgenomen. Deze voorwaarden zijn bepalend voor de duur van de erfpacht (eeuwigdurend/tijdelijk) en daardoor medebepalend voor de waardebeoordeling van het erfpachtrecht. Als het instrument enkel wordt ingezet ter financieringsondersteuning van de vestigingsmogelijkheden, kan ervoor gekozen worden de mogelijkheid tot omzetting van het erfpachtrecht in koop in de overeenkomst op te nemen. Erfpacht werd in verleden vooral ingezet als instrument om invloed uit te oefenen op het gebruik van grond en als middel om herstructurering te kunnen plegen. Tegenwoordig zie je dat steeds meer gemeenten de nieuwe gronden/bouwkavels voor woningbouw niet meer in erfpacht uitgeven. Hiernaast leveren erfpachtconstructies voor de gemeente ook behoorlijke administratieve lasten op. Onder voorbehoud van goedkeuring door het college, kan erfpacht wel als alternatief ingezet worden voor uitgifte van gronden.

2) Geliberaliseerde pacht is een flexibelere pachtvorm dan reguliere pacht. Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke bepalingen. Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk bij verpachting van los land.

In het verleden heeft onze gemeente voor enkele maatschappelijke voorzieningen erfpacht ingezet. Hierbij is de grondprijs gekoppeld aan het voorgestane gebruik. De hoogte van de canon is een afgeleide van de marktconform bepaalde grondwaarde, meer precies de jaarlijkse rentelast die daarover dient te worden berekend. De canon dekt deze last, over de totale looptijd van de erfpacht. Per erfpachtconstructie is maatwerk mogelijk waar het gaat om aanvangstermijn, wijze van indexatie en overige contractuele voorwaarden.

Vestiging van een opstalrecht

Bij het vestigen van een opstalrecht blijft de gemeente eigenaar van de grond. Degene die het recht van opstal krijgt, de opstaller, mag op grond van de gemeente een gebouw (opstal) plaatsen en krijgt hiervoor een recht van opstal. De opstaller is juridisch eigenaar van de opstal. De kosten voor het vestigen van een recht van opstal op gemeentegrond is voor rekening van de opstaller en wordt met name gebruikt voor gebouwen van verenigingen. Het gebruiks-/eigendomsrecht (opstalrecht) is gebaseerd op een percentage van de waarde van de ondergrond per m² en wordt jaarlijks geïndexeerd. Hierbij geldt een minimumbedrag ter dekking van de administratiekosten.

Beleidskeuze 19

1. De huurprijzen welke zijn opgenomen in bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd en, indien mogelijk, jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI).
2. Als betreffende grond niet eerder is verhuurd, bedraagt de aanvangshuurprijs per m² groen- of reststrook, jaarlijks, een (afgerond) percentage van de marktconforme verkoopprijs.
3. Als een bestaande huurovereenkomst wordt verlengd of er is sprake van een nieuwe huurder(s), wordt de laatst geldende huurprijs plus indexatie (CBS-CPI) als aanvangshuurprijs voor betreffende grond gehanteerd. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI).
4. De pachtprijs van agrarische grond (grasland) is gerelateerd aan de pachtprijzen die Pachtprijzenbesluit 2007/het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hanteert.
5. Onder voorbehoud van goedkeuring door het college, kan erfpacht als alternatief ingezet worden voor uitgifte van gronden.
6. Het opstalrecht is gebaseerd op een percentage van de ondergrond en wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI). Hierbij geldt een minimumbedrag ter dekking van de administratiekosten.
7. De kosten van het vestigen van een recht van opstal op gemeentelijke gronden zijn voor rekening van de opstaller.

9. Sturing en verantwoording

De gemeenteraad geeft de kaders van het te voeren grondbeleid aan. Dit gebeurt door het vaststellen van kaderstellende nota's. Deze Nota Grondbeleid kan gezien worden als 'paraplunota' voor het te voeren grondbeleid en grondprijnsbeleid. Als uitvloeisel van deze Nota stelt de gemeenteraad nog nadere specifieke kaders voor het uitgiftebeleid.

Het college voert het door de gemeenteraad vastgestelde grondbeleid uit, legt verantwoording af in de planning en control cyclus, stelt een Grondprijzenbrief (jaarlijks) en de gronduitgiftevoorwaarden vast en is op basis van de Gemeentewet bevoegd tot het kopen en uitgeven van gronden.

Daarnaast stelt de gemeenteraad algemene ruimtelijke kaders in de structuurvisie/omgevingsvisie en specifieke ruimtelijke kaders in het bestemmingplan/omgevingsplan vast. Van belang is om te onderkennen dat er aan een grondexploitatie een aantal 'knoppen' zit die de uitkomsten kunnen beïnvloeden. Zo dient de raad al in een vroegtijdig stadium de kaders aan te geven met betrekking tot het ruimtegebruik en het programma. Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt het college gemachtigd om uitgaven te doen ten behoeve van het realiseren van het ruimtelijke plan. De gemeenteraad stelt vervolgens jaarlijks de (herziene) grondexploitaties vast.

9.1 Planning en control cyclus

Sturing op en bijsturing van het vastgestelde beleid door de gemeenteraad vindt plaats in de planning en control cyclus en wel op de volgende wijze:

Begroting

In de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting worden een visie op het grondbeleid en een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitaties opgenomen. Met de begroting worden voor het komende jaar de uitgaven en inkomsten (van de afzonderlijke grondexploitaties) door de raad geautoriseerd.

Jaarrekening

In de paragraaf grondbeleid in het jaarverslag (voorjaar) wordt jaarlijks gerapporteerd over de in de programmabegroting aangegeven onderwerpen en de gezamenlijke grondexploitaties. De resultaten van de grondexploitaties worden in de jaarrekening betrokken bij het bepalen van het verloop van de algemene reserve grondexploitaties.

Kadernota

In de Kadernota wordt een rapportage van de projecten gegeven onder het hoofdstuk 'Perspectief grondexploitaties'. Met dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de actuele stand van zaken en in de verwachte resultaten van alle gemeentelijke grondexploitaties, de risico's en de stand en ontwikkelingen van de reserves en voorzieningen. Naast een overzicht van de afzonderlijke exploitaties worden ook het overall beeld over de gezamenlijke exploitaties en de te verwachten ontwikkelingen en risico's verwoord in de Kadernota.

Budgetoverschrijdingen van exploitaties worden in eerste instantie opgevangen door gebruik te maken van eventuele ruimte binnen andere deelbudgetten van hetzelfde plan. Lukt dit niet dan wordt gezocht naar extra inkomsten en/of ombuigingen binnen het plan. In alle gevallen vindt terugkoppeling naar de raad plaats via de Kadernota.

2^o Bestuursrapportage (najaar)

Ook in de tweede Bestuursrapportage (Berap) wordt in ieder geval de ontwikkelingen gemeld die in de loop van het jaar om bijsturing vragen.

Tussentijdse melding

Majeure overschrijdingen die een directe bijsturing noodzakelijk maken en die niet kunnen wachten tot de reguliere verantwoordingsmomenten, moeten tussentijds gemeld worden aan de raad.

9.2 Schematische weergave verdeling bevoegdheden gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders

In de Gemeentewet worden de rollen en taken van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders gedefinieerd. De Wet dualisering gemeentebestuur regelt dat de raad een kaderstellende en controlerende taak heeft. Het college heeft tot taak te besturen en verantwoording af te leggen. Bij het grondbeleid hebben zowel de gemeenteraad als het college ieder hun eigen rol en bevoegdheden. De raad stuurt op hoofdlijnen en stelt de kaders vast en het college voert het beleid uit binnen deze gestelde kaders. De raad controleert tevens in hoeverre de uitvoering van het grondbeleid door het college binnen de vastgestelde kaders heeft plaatsgevonden. Onderstaand wordt schematisch weergegeven hoe de bevoegdheden tussen gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders zijn vormgegeven.

Algemeen Beleid	Gemeenteraad	College van B & W
Grondbeleid	Nota Grondbeleid	Voert het grondbeleid uit
	Structuurvisie (Omgevingsvisie)	
Actief grondbeleid	Gemeenteraad	College van B & W
Grondprijzen	Grondprijnsbeleid (onderdeel van Nota Grondbeleid)	Vaststellen grondprijzen in Grondprijzenbrief
Verwerving	Beschikbaar stellen krediet (strategische) aankopen.	Verwerven vastgoed
	Vestigen voorkeursrecht (Wvg) en onteigeningsbesluit	
Bouw- en woonrijp maken		Vaststellen aanbestedingsbeleid
Project krediet	Vorbereidingskrediet en uitvoeringskredieten beschikbaar stellen	Uitvoeren project binnen de kaders
Uitgifte	Kaveluitgiftebeleid	Verkoopovereenkomsten en -besluiten
		Vaststellen regeling inschrijving en toewijzing bouwkavels
		Vaststellen algemene gronduitgiftevoorwaarden
		Vaststellen beleid uitgifte bedrijventerreinen (uitgiftecriteria)

		Vaststellen lotingsreglement woningbouw kavels en reglement uitgifte woningbouw kavels via Kavelwinkel
Faciliterend grondbeleid	Gemeenteraad	College van B & W
Bestemmingsplan (Omgevingsplan)	Vaststellen bestemmingsplan(omgevingsplan)	
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan	Sluiten van (anterieure of posterieure) overeenkomsten
Samenwerking	Kennisneming van oprichting rechtspersoon door B&W	Sluiten van PPS-overeenkomsten
Exploitatie en balans	Gemeenteraad	College van B & W
Grondexploitatie	Vaststelling grondexploitatie	Uitvoeren grondexploitatie binnen de kaders
	Jaarlijks herzien grondexploitatie in Kadernota, hoofdstuk Perspectief grondexploitatie	
	Winstneming bij jaarrekening	
	Afwaardering bij jaarrekening	
	Afsluiten grondexploitatie	
Sturing en verantwoording	Vaststellen paragraaf grondbeleid bij jaarrekening en begroting	
	Vaststellen wijzigingen in Kadernota	Tussentijds informeren over ontwikkelingen in Kadernota/bestuursrapportages

10. Werkafspraken

Ter bevordering van een helder en transparant proces voor grondbeleid wordt er ook een aantal nadere werkafspraken vastgelegd in deze Nota.

Inbreng gronden vanuit andere organisatieonderdelen

Het kan voorkomen dat ten behoeve van een grondexploitatie gronden of opstallen worden overgedragen vanuit andere organisatieonderdelen, bijvoorbeeld een voormalige schoollocatie die bebouwd gaat worden. Deze opstallen worden overgedragen tegen de op dat moment geldende boekwaarde.

Afspraak 6

Overdracht van gronden en/of opstallen vanuit andere organisatieonderdelen binnen de gemeente naar de gemeentelijke grondexploitatie vindt altijd plaats tegen de dan geldende boekwaarde.

Risico's

Soms komt het voor dat bij aan te kopen percelen sprake is van bodemverontreiniging. Sanering van dergelijke gronden brengt behalve vertraging, ook vaak hoge kosten met zich mee. Om het risico te minimaliseren wordt er altijd een bodemonderzoek verricht alvorens de gemeente overgaat tot aankoop van grond. De resultaten van het bodemonderzoek worden meegenomen in de onderhandelingen en kunnen doorslaggevend zijn in het al dan niet aankopen van betreffende grond. In beginsel komen de kosten van sanering voor rekening van de verkopende partij en is het streven gericht op maximaal kostenverhaal. De ideale situatie is dat onroerende zaken zonder bodemverontreiniging worden aangekocht. Tevens worden andere eventuele risico's, die vertraging en/of hoge kosten met zich mee kunnen brengen (zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van asbest, interessante flora/fauna of de uitkomst van een archeologisch onderzoek meegenomen in de onderhandelingen.

Afspraak 7

1. Om te voorkomen dat zich ten aanzien van de bodemverontreiniging verrassingen in het ontwikkelingsproces voordoen, wordt als onderdeel van het verwervingsproces een gedegen bodemon-

- derzoek uitgevoerd volgens de dan geldende norm. De resultaten hiervan worden meegenomen in de onderhandelingen.
2. Eventuele risico's die vertraging en/of hoge kosten met zich meebrengen worden meegenomen in de onderhandelingen bij aankoop gronden.

Beheer en tijdelijke exploitatie

Na aankoop van een onroerend goed gaat er meestal tijd overheen voordat met de werkelijke ontwikkeling van de locatie kan worden begonnen. Om verpaupering en onveiligheid tegen te gaan worden opstallen die vrij van huur en gebruik zijn opgeleverd, indien mogelijk (veilig en bruikbaar), tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven zodat er geen sprake is van leegstand. Of indien mogelijk (de opstallen zijn niet anderszins nodig) worden de opstallen zo spoedig mogelijk gesloopt.

Daarnaast wordt voor de tijdelijke exploitatie van gronden niet alleen gestreefd naar opbrengstmaximalisatie, maar ook naar een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement. Bij verhuur en (kortlopende) pacht worden marktconforme prijzen in rekening gebracht. Voor locaties die lange tijd niet zullen worden ontwikkeld wordt gezocht naar een zo (financieel en/of maatschappelijk) gunstig mogelijk alternatief voor tijdelijk gebruik.

Afspraak 8

1. Opstallen worden zo mogelijk (veilig en bruikbaar) tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven ter voorkoming van verpaupering/leegstand.
2. Bij de tijdelijke exploitatie van de gronden streven we niet alleen naar opbrengstmaximalisatie, maar ook naar een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement.
3. Gemeentelijke eigendommen worden verpacht of verhuurd conform de in de Grondprijzenbrief vastgestelde prijzen.

11.Tot Slot

Met deze Nota Grondbeleid, waarin het grondprijnsbeleid is opgenomen, stelt de gemeenteraad de kaders vast over de wijze waarop de gemeente Olst-Wijhe op de onroerendgoedmarkt opereert, welke instrumenten daarvoor worden ingezet en op welke wijze de gemeentelijke grondprijzen tot stand komen. De Nota geldt als een basisdocument. Sturing op en bijsturing van het vastgestelde beleid door de gemeenteraad in de planning en control cyclus is gezien de marktontwikkelingen belangrijk. De economische ontwikkelingen zijn dusdanig dat het beleid, of de uitvoering daarvan, ook de komende jaren tussentijds aan herziening toe (kan) zijn. Ook wet- en regelgeving kunnen hierop van invloed zijn. Daarom zal een actieve informatievoorziening noodzakelijk zijn, waarin wordt voorgelegd (of geïnformeerd) op welke wijze aanpassingen noodzakelijk zijn.

Bijlage 1 Wet- en regelgeving

Met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen en de effecten daarvan voor de gemeenten zijn wet- en regelgeving van toepassing. De belangrijkste wet- en regelgeving wordt onderstaand weergegeven.

Staatssteun

Op 19 mei 2016 is een nieuwe mededeling van de Europese Commissie over staatssteun in werking getreden. Ook in de gebiedsontwikkeling en bij aan- of verkoop van gronden kan sprake zijn van staatssteun, waarmee deze mededeling ook van invloed is op het gemeentelijk grondbeleid. De nieuwe mededeling houdt in dat de overheid dient te handelen volgens het 'Market Economy Investors' (MEI) principe. Een overheid moet zich afvragen of een particuliere investeerder een vergelijkbare investering zou doen onder normale marktcondities. Dit kan gecontroleerd worden door te kijken naar soortgelijke transacties of door een andere methode van waardebepaling te gebruiken. Er is sprake van staatssteun als cumulatief wordt voldaan aan de volgende criteria:

- de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
- de steun wordt door staatsmiddelen bekostigd;
- deze staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);
- de maatregel is selectief: het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
- de maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

Van staatssteun is sprake als alle bovengenoemde criteria van toepassing zijn. Het is echter niet zo dat dit direct ongeoorloofde staatssteun betreft. Er zijn vrijstellingen of uitzonderingen mogelijk. Bij de uitvoering van het grond(prijs)beleid volgt de gemeente Olst-Wijhe de door de Europese Commissie opgelegde richtlijnen ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun. Voor een uitgebreide toelichting op dit onderwerp wordt verwezen naar de Staatssteun regelgeving van de Europese Commissie.

Aanbestedingswet

Bij het uitvoeren van haar grond(prijs)beleid handelt de gemeente conform de Aanbestedingswet 2012. Deze wet kan van invloed zijn bij grondtransacties of de realisatie van (publieke) werken en/of voorzieningen. Een grondtransactie is in beginsel niet aanbestedingsplichtig als de grond wordt verkocht voor een marktconforme prijs. De gemeente mag daarbij echter geen verplichtingen op leggen om op de betreffende grond werken/voorzieningen te realiseren.

Het doorleggen van de aanbestedingsplicht voor de uit te voeren werken is in strijd met het Europese aanbestedingsrecht. Het doorleggen van de aanbesteding is niet toegestaan wanneer de gemeente de vrije keus heeft om door te leggen dan wel zelf aan te besteden. Dit laatste is het geval als de gemeente 100% van de grond in eigendom heeft of een dominante grondpositie heeft. Wanneer de grond volledig in eigendom is van marktpartijen dan is doorlegging van de aanbestedingsplicht wel toegestaan.

Burgerlijk Wetboek

Hier zijn de procedures van koop- en verkoop, vestiging zakelijke rechten, huur- en verhuur, pacht en ingebruikgeving opgenomen.

Grondexploitatiewet: Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De Wro bevat een afdeling grondexploitatie (afdeling 6.4). De Wro geeft de gemeente de benodigde instrumenten om afspraken te maken over de verdeling van kosten van algemene voorzieningen, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de mogelijkheid om eisen te stellen bij het bouwrijp maken van een locatie. De wet gaat ervan uit dat de gemeente eerst probeert een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst te sluiten met de particuliere eigena(a)r(en). Lukt dit niet en de ontwikkeling wordt toch doorgezet, dan is de gemeente verplicht via een exploitatieplan de "verhaalbare kosten" van grondexploitatie te verhalen.

Is het niet gelukt een anterieure overeenkomst te sluiten en is er een exploitatieplan opgesteld, dan wordt als voorwaarde voor verlening van een omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage gevraagd. Willen particuliere eigenaren na vaststelling van het exploitatieplan alsnog afspraken maken met de gemeente (bijvoorbeeld over verdeling van werkzaamheden), dan worden deze in een posterieure overeenkomst vastgelegd. De bepalingen en financiële uitgangspunten uit het Exploitatieplan moeten dan in acht worden genomen. De handelingen voortvloeiend uit het exploitatieplan zijn aan bezwaar en beroep onderhevig.

De Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid is geen afzonderlijke wet, maar een hoofdstuk (4b) van de Mededingingswet (Mw). De belangrijkste regel uit die wet houdt in dat overheden hun economische activiteiten niet onder de kostprijs mogen uitoefenen. Dit om oneerlijke concurrentie door de overheid te voorkomen. De gedragsregels zijn aangescherpt. De volgende economische activiteiten vallen onder de Wet Markt en

Overheid: grondexploitatie, verkoop panden en grond, verhuur woningen, verhuur grond en opstalrecht, verhuur maatschappelijk vastgoed.

De Wet op de Vennootschapsbelasting (Vpb)

Per 1 januari 2016 is de vrijstelling vennootschapsbelasting voor gemeenten vervallen. De Europese Commissie heeft bepaald dat gemeentelijke grondbedrijven vanaf 2016 net als bedrijven vennootschapsbelasting moeten gaan betalen over de winst. Commerciële activiteiten van overheden worden daarom op dezelfde manier belast als die van ondernemers. De gemeente die bouwgrond in exploitatie brengt wordt als ondernemer aangemerkt. Voor gronden waarvoor nog geen reëel en stellig voornemen tot ontwikkeling is en de overige gronden die buiten exploitatie worden gehouden, geldt dit niet.

Bijlage 2 Besluit, Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Het BBV bevat hiervoor de regelgeving. De commissie BBV heeft als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Daarnaast is het de taak van de commissie om te zorgen voor een visie ten aanzien van rechtmatigheid in de controleverklaring van gemeenten, gemeenschappelijke regelingen, provincies en waterschappen. Dit doet zij onder andere door het uitbrengen van richtinggevende notities, het onderhouden van de Kadernota rechtmatigheid en het beantwoorden van praktijkvragen. De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities tijdens de economische crisis, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in notities van de Commissie BBV. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid, behoedzaamheid en vermindering van de administratieve lasten. De belangrijkste wijzigingen staan weergegeven in de onderstaande notitie welke is uitgebracht in 2019.

NOTITIE Grondbeleid in begroting en jaarstukken · Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording)

Bijlage 3 Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom

De gemeente Olst-Wijhe ondersteunt in haar grondbeleid de vastgestelde Kaderdocumenten Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. De inwerkingtreding is meerdere keren uitgesteld, maar zal naar verwachting per 1 juli 2023 zijn beslag krijgen. De toepassing van de Omgevingswet zal zeer waarschijnlijk binnen de looptijd van deze Nota Grondbeleid vallen.



De Omgevingswet heeft als doel een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in stand te houden en te bereiken. Daarnaast wordt geprobeerd met de Omgevingswet doelmatig beheer en gebruik van die fysieke leefomgeving voor maatschappelijke functies te realiseren. Om dat te bereiken kent de Omgevingswet vier verbeterdoelen:

1. Het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht.
2. Het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.
3. Het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving.
4. Het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

Ja, mits-principe

Het stelsel van de Omgevingswet is compleet anders dan het huidige wettelijke kader, en dat heeft de nodige consequenties voor het grondbeleid: de gebruiker staat namelijk centraal en een belangrijk punt hierin voor het grondbeleid wordt gevormd door het "ja, mits"-principe in plaats van "nee, tenzij"-principe.

De Omgevingswet zal vooral een cultuuromslag met zich meebrengen. Daar waar initiatieven nu nog vaak ontvangen worden met een afwachtende "nee, tenzij"-houding, zal dit veranderen in een welwillende "ja, mits"-houding en is er meer mogelijk. Meer ruimte betekent dat de gemeente haar keuzes voor de kwaliteit van een gebied nog beter moet onderbouwen en verschillende belangen en partijen vroegtijdig bij het proces moet betrekken. Participatie is dan ook een belangrijke pijler onder de Omgevingswet.

De ontwikkeling van wet- en regelgeving in het aanvullingspoor maakt deel uit van lopende beleidsontwikkelingen op het gebied van natuur, bodem, geluid en grondeigendom. Het onderwerp grondeigendom wordt via een Aanvullingswet in de Omgevingswet meegenomen. De instrumenten uit de huidige Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Wet inrichting landelijk gebied komen in deze Aanvullingswet samen.

Wijzigingen grondbeleid in Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom

Onderstaand zal worden ingegaan op een aantal wijzigingen met betrekking tot het grondbeleid van gemeenten. Het gaat hierbij dan met name om het voorkeursrecht, de onteigening, de nadeelcompensatie en het kostenverhaal.

Voorkeursrecht

De uitgangspunten van de gewijzigde regeling zijn:

- de reikwijdte van het voorkeursrecht blijft in beginsel ongewijzigd;
- de vestigingsgrondslagen worden zo min mogelijk verruimd of beperkt;
- de positie van de eigenaar te verbeteren (bijvoorbeeld de termijn waarbinnen, na het verval of de intrekking van een voorkeursrecht, niet een nieuwe voorkeursbeschikking kan worden gegeven, wordt 3 in plaats van 2 jaar en de mogelijkheid om in bepaalde gevallen een schadevergoeding te vorderen).

Onteigening

Bij de uitwerking van een nieuwe regeling voor onteigening is rekening gehouden met de volgende specifieke uitgangspunten:

- het verscherpen van de procedurele scheiding tussen de besluitvorming over de onteigening en het vaststellen van de schadeloosstelling;
- het moderniseren van de besluitvorming over de onteigening;
- het behoud van de burgerlijke rechter als schadeloosstellingsrechter.

Samengevat zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Onteigeningswet:

- Er wordt een scheiding aangebracht tussen de onteigenings- en de schadeloosstellingsprocedure.
- Beide procedures worden afzonderlijk van elkaar doorlopen.
- De mogelijkheid om zakelijke rechten afzonderlijk te onteigenen komt te vervallen.
- Onteigening vindt niet langer plaats op grond van een koninklijk besluit maar op grond van een onteigeningsbeschikking genomen door het bestuursorgaan dat het aangaat.
- De onteigeningscriteria worden wettelijk vastgelegd.
- Het onderscheid in onteigeningstitels verdwijnt, alle onteigeningen in de Omgevingswet volgen dezelfde procedure.
- De bestuursrechter zal bij alle onteigeningen betrokken zijn. Het bevoegd gezag zal de bestuursrechter verzoeken om de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen.
- De verkrijging van de onroerende zaak vindt plaats door de inschrijving van een notariële onteigeningsakte in de openbare registers. Deze akte kan worden opgemaakt nadat aan een aantal wettelijke voorwaarden is voldaan. De rechtbank spreekt niet langer de onteigening uit.
- De schadeloosstelling wordt vastgesteld in een verzoekprocedure, en niet langer als vordering in een dagvaardingsprocedure.
- De rechtbank stelt niet langer het voorschot op de schadeloosstelling vast op negentig procent, maar kent een voorlopige schadeloosstelling toe die in beginsel gelijk is aan het aanbod.
- De bezwaarschriftenprocedure bij het deskundigenbericht komt te vervallen. In plaats daarvan zenden de deskundigen een concept van het deskundigenbericht toe aan de belanghebbenden en de verzoeker en wordt aan hen de gelegenheid gegeven voor het maken van opmerkingen en het doen van verzoeken.
- De wijze om beroep in cassatie in te stellen wordt gewijzigd. In de nieuwe regeling wordt aangesloten bij de reguliere termijnen en procedures van een verzoekprocedure.
- Overbodige regelingen zijn geschrapt, de regeling is gemoderniseerd en de leesbaarheid is verbeterd.

Nadeelcompensatie

In de Omgevingswet wordt een integrale regeling opgenomen voor planschade en nadeelcompensatie onder de naam "Nadeelcompensatie". Belangrijke verschillen zijn:

1. Het opnemen van een regeling van zowel nadeelcompensatie als planschade in één wettelijke regeling;
2. De verschuiving van het moment waarop de indirecte schade kan worden geclaimd van het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan naar het moment waarop de activiteit, bijvoorbeeld het bouwen van een woning, daadwerkelijk plaatsvindt;
3. De verhoging van de aftrek van het normaal maatschappelijk risico van 2% naar 4%.

Kostenverhaal

Voor de nieuwe regeling voor kostenverhaal gelden de navolgende uitgangspunten:

- Voorrang voor overeenkomsten: het sluiten van een overeenkomst over kostenverhaal heeft bepaalde voordelen boven het publiekrechtelijk vastleggen van het kostenverhaal, omdat daarbij afspraken op maat gemaakt kunnen worden.
- Stok-achter-de-deur: het is niet wenselijk dat initiatiefnemers het verhalen van door de overheid gemaakte kosten voor de gebiedsontwikkeling kunnen ontwijken. Daarom voorziet het wetsvoorstel in een verplichte publiekrechtelijke regeling voor gevallen waarin geen overeenkomst tot stand komt.
- Integratie in kerninstrumenten Omgevingswet.
- Focus van de regeling op kostenverhaal in plaats van op grondexploitatie.

- Zo flexibel mogelijk kostenverhaal: kostenverhaal dat zowel geschikt is voor een situatie met relatief sterke sturing en daarbij behorende zekerheden (integrale gebiedsontwikkeling) als voor organische ontwikkeling, waarbij het initiatief relatief meer vanuit initiatiefnemers zal komen en het onzeker is of en hoe het gebied wordt ontwikkeld.
- Zoveel mogelijk duidelijkheid vooraf over de kostensoorten: onduidelijkheid over de kostensoorten leidt tot langere onderhandelingen en meer gerechtelijke procedures en is niet wenselijk.
- Maximering individuele kostenverhaalsbijdrage: de individuele kostenverhaalsbijdrage mag niet hoger zijn dan de initiatiefnemer volgens algemene, objectieve maatstaven kan dragen.
- Verhalen van werkelijk gemaakte kosten: er wordt voorzien in een eindafrekening op basis van de werkelijke kosten in plaats van ramingen.
- Geen betaalplanologie: toestemming voor het verrichten van activiteiten in de fysieke leefomgeving is niet te koop. Het creëren van (bouw)mogelijkheden door een bestuursorgaan mag niet afhankelijk worden gesteld van de vraag of er door de betrokken aanvrager een kostenverhaalsbijdrage wordt betaald.
- Geen baatafoming: afoming van de winsten van gebiedsontwikkeling door gemeenten, provincies en Rijk wordt met dit wetsvoorstel niet mogelijk gemaakt.

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste wijzigingen in de Omgevingswet ten opzichte van de Wro:

- Het kostenverhaal wordt geïntegreerd in het omgevingsplan. Daardoor is geen separaat document in de vorm van een exploitatieplan meer nodig.
- Er is geen mogelijkheid voor een intergemeentelijk kostenverhaalsgebied.
- De regeling is beter geschikt voor alle vormen van grondbeleid.
- Het toedelen van globale functies aan locaties wordt eenvoudiger doordat bij het vaststellen van het omgevingsplan er nog geen gedetailleerde raming bekend hoeft te zijn. Er is geen verplichting tot periodieke herziening van de regels of voorschriften over het verhalen van de kosten.
- Het moment en de wijze van eindafrekening is niet langer voorgeschreven. Exploitanten kunnen ook tussentijds (na vijf jaar) vragen om afrekening voor hun individuele geval.
- De kosten worden verdeeld naar rato van de opbrengsten en dat hoeft niet meer te gebeuren op basis van uitgiftecategorieën en gewogen eenheden.
- Bij organische ontwikkeling kunnen de kosten en bijdrage per activiteit op hoofdlijnen worden vastgelegd in het omgevingsplan en hoeft dit pas bij de aanvraag van de activiteit geconcretiseerd te worden.
- De macroaftopping in het model van integrale gebiedsontwikkeling moet bij vaststelling van het omgevingsplan worden bepaald; in het integrale model wordt het bepaald op het moment van de beschikking en dan alleen in het betreffende individuele geval.
- Voor de waardering van de gronden is sprake van meer keuzevrijheid; de waardering op grond van de onteigeningsregeling is niet langer verplicht.

Bijlage 4 Kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De 'Grondexploitatiewet' is op dit moment nog opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Doelstelling van de Grondexploitatiewet is een goede regeling voor kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen (bijvoorbeeld: fasering, inrichtingseisen, woningbouwprogramma) bij particuliere projectontwikkelingen. De Wro afdeling 6.4 Grondexploitatie maakt het voor de overheid mogelijk om afspraken over kostenverhaal af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen, zoals opgenomen in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.6 van de kostensoortenlijst in het Bro. Voor het opzetten van de gemeentelijke grondexploitatie wordt conform de BBV-regelgeving de voormelde kostensoorten van de lijst uit het Bro gevolgd.

Voor een nadere detaillering van de hiervoor vermelde limitatieve bepalingen wordt verwezen naar de site van Overheid.nl, Hoofdstuk 6 van Besluit ruimtelijke ordening, Afdeling 6.2. Grondexploitatie (zie onderstaande linken):

[Artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening](#)

[Artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening](#)

[Artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening](#)

[Artikel 6.2.6 Besluit ruimtelijke ordening](#)

Bijlage 5 Instrumenten grondbeleid

1. Instrumenten faciliterend grondbeleid

Wanneer de gemeente het verwerven, produceren en uitgeven van (bouw)grond overlaat aan derden is er sprake van faciliterend grondbeleid. Faciliterend grondbeleid gaat gepaard met kostenverhaal, de wet verplicht dit immers. De gemeente heeft bij faciliterend grondbeleid de grond niet zelf in eigendom en zal deze ook niet verwerven, maar scheidt randvoorwaarden waarbinnen de marktpartij de gewenste ontwikkeling kan uitvoeren. De gemeente stelt eisen aan de kwaliteit van het openbaar gebied, maakt afspraken over het toekomstig beheer. De gemeente loopt bij faciliterend grondbeleid in de regel geen of weinig financiële risico's. De instrumenten die de gemeente heeft bij faciliterend grondbeleid staan hieronder schematisch weergegeven.

Faciliterend:

De gemeente beperkt zich tot haar regulerende taak en geeft kaders aan voor de private sector. De aankoop, exploitatie en verkoop van grond wordt overgelaten aan private partijen.

- Instrumenten en activiteiten
- Ruimtelijke instrumentarium (bestemmingsplan, exploitatieplan, omgevingsvergunning)
- Anterieure overeenkomst
- (Bouw-)regelgeving
- Posterieure overeenkomst
- Legesverordening

- Kostenverhaal: anterieure overeenkomst, exploitatieplan, posterieure overeenkomst

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Afdeling 6.4 Grondexploitatie

Sinds 2008 is de gemeente verplicht haar kosten te verhalen op de ontwikkelaar. De Wro onderscheidt een tweetal instrumenten om kostenverhaal zeker te stellen:

1. Het sluiten van een *privaatrechtelijke overeenkomst* tussen de overheid en de private partij waarin het kostenverhaal is verzekerd. De Wro onderscheidt twee soorten overeenkomsten:
 - a) Anterieure overeenkomst (inclusief Intentieovereenkomst): indien de gemeente (planologische) medewerking wil verlenen aan een bouwplan, kan zij een anterieure overeenkomst afsluiten met de ontwikkelaar, voorafgaand aan het verrichten van het werk door de gemeente. Gezien het vrijwillige karakter van een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen de afspraken hierin verder gaan dan in de lijst van de Bro is aangegeven.
 - b) De posterieure overeenkomst: het is ook mogelijk om na vaststelling van een exploitatieplan een overeenkomst te sluiten met een particuliere ontwikkelaar. Deze overeenkomsten worden posterieure overeenkomsten genoemd en zijn gebonden aan de kaders die in het exploitatieplan zijn vastgelegd.

2. *Het publiekrechtelijk exploitatieplan:*
Op basis van het exploitatieplan conform de uitgangspunten van Wro/Bro worden het kostenverhaal en de overige (locatie-)eisen afdwingbaar. Het kostenverhaal is vastgelegd in een exploitatieberekening en het betalen van een exploitatiebijdrage is opgenomen als voorwaarde bij een te verlenen omgevingsvergunning. Zo wordt zogenoemde 'freerider'-gedrag voorkomen. De vaststelling van een exploitatieplan is een wettelijke verplichting tenzij ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan of projectbesluit het kostenverhaal op een andere wijze verzekerd is. Na het vaststellen van een exploitatieplan zoals hierboven beschreven, is het mogelijk om (posterieur) een overeenkomst te sluiten met een ontwikkelaar. Omdat de ontwikkeling van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, heeft de gemeente de verplichting het exploitatieplan jaarlijks te herzien totdat alle in het exploitatieplan voorziene werken zijn gerealiseerd. Na afronding van alle werkzaamheden stelt het college een eindafrekening vast.

Hierover worden afspraken gemaakt met exploitant en deze afspraken worden vastgelegd in ³of een ⁴. De Wro met daarin de afdeling grondexploitatie (6.4) Grondexploitatiewet (en na invoering de Omgevingswet) biedt hiervoor de basis.

De wet biedt mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op onder andere de programmering, de planning, de fasering, de kwaliteit en kwantiteit van uitvoering van werkzaamheden en ontwikkelingen op gronden van derden. Grondeigendom is dus geen vereiste om beleidsdoelstellingen te behalen.

Regie bij faciliterend grondbeleid:

- Kaderstellend voor alle ontwikkelingen is de Structuurvisie Olst-Wijhe.
- In de Woonvisie zijn de doelgroepen programma-indicatie (aantallen en verdeling) vastgesteld.
- Met bestemmingsplannen/omgevingsplannen en indien nodig exploitatieplannen wordt bepaald wat waar wordt gerealiseerd.
- In de overeenkomst(en) met de ontwikkelaar(s) wordt op basis van de wet geregeld wat, voor welke doelgroepen waar wordt gebouwd en op welke wijze de gemeentelijke kosten worden verhaald.
- Naast officiële sturingsmogelijkheden vindt er regelmatig overleg plaats met de marktpartij(en).

Voordeel van faciliterend grondbeleid is dat het financiële risico meer bij de marktpartij(en) ligt. Hierbij doet de markt haar werk en wordt gebruik gemaakt van de kennis en kunde van de ontwikkelende partijen.

Nadeel van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente beperkter is in haar sturingsmogelijkheden dan bij actief grondbeleid en minder invloed heeft op de planning, timing, de communicatie en het participatietraject van gewenste locatieontwikkelingen. Het uitvoeren van de ontwikkelingen komt bij derden (ontwikkelaars) te liggen.

Kostenverhaal

Kosten worden in principe verhaald op de ontwikkelende partij. Het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid hangt samen met de besluitvorming van het bestemmingsplan. Bij kostenverhaal zijn er twee mogelijkheden in het kader van faciliterend grondbeleid:

- kostenverhaal vindt plaats via een anterieure overeenkomst of
- kostenverhaal vindt plaats via een exploitatieplan met als uitkomst een exploitatiebijdrage.

Uitgangspunt is om het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid te regelen via een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst worden de afspraken inzake de ontwikkeling en de afspraken omtrent het kostenverhaal tussen partijen juridisch vastgelegd.

De wet schrijft voor dat op het moment dat de raad het bestemmingsplan/omgevingsplan vaststelt er zekerheid moet bestaan over het kostenverhaal en het moment van betaling van de bijdrage. Als het kostenverhaal op dat moment (nog) niet verzekerd is, dan is de gemeenteraad verplicht om tegelijkertijd met de bestemmingsplan-/omgevingsplanwijziging een exploitatieplan vast te stellen. Dit is een langdurig en ingewikkeld en dus kostbaar proces. Hiernaast zijn er beperkingen ten aanzien van het verhalen van kosten. De uitkomst van een exploitatieplan is een te betalen exploitatiebijdrage door de ontwikkelaar. Als sprake is van een exploitatieplan en de ontwikkelaar gaat niet over tot realisatie dan ontvangt de gemeente geen exploitatiebijdrage voor het uitgevoerde werk. Kostenverhaal via een exploitatieplan is meer uitzondering dan regel. Kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is gebruikelijk en heeft dan ook de voorkeur.

Structuurvisie/Omgevingsvisie

De structuurvisie (onder de Omgevingswet: Omgevingsvisie) is een belangrijk sturingsinstrument. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De wet verplicht de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie. Eind 2017 is de Structuurvisie Olst-Wijhe vastgesteld en beschrijft in hoofdlijnen het ruimtelijke beleid voor toekomstige ontwikkelingen in het landschap en de kernen

3) Anterieure overeenkomst is een overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel. Het betreft een vormvrije overeenkomst, waarin partijen afspraken kunnen maken over kostenverhaal en waarin bepalingen kunnen worden opgenomen over o.a. zekerheidsstelling van betaling, tijdvak en fasering, locatie-eisen en woningbouwcategorieën (zie pag. 12). Een posterieure overeenkomst is ook een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar. Verschil met de anterieure overeenkomst is dat de posterieure overeenkomst gesloten wordt na vaststelling van een exploitatieplan. Het exploitatieplan is kaderstellend voor de inhoud van de posterieure overeenkomst.

4) In het Exploitatieplan, dat gelijktijdig met de vaststelling van een planologische maatregel wordt vastgesteld, staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar dient te betalen. Daarnaast kunnen er zaken worden geregeld ten aanzien van bijvoorbeeld woningcategorieën en betalingsvoorwaarden (zie pag. 12). De kosten die de gemeente mag verhalen, zijn in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) vastgesteld.

in onze gemeente voor de lange termijn (ca. 10 jaar). De structuurvisie heeft een hoger abstractieniveau dan een bestemmingsplan. Het dient als onderlegger voor nieuwe bestemmings- of omgevingsplannen en programma's.

De structuurvisie heeft geen directe bindende werking naar burgers zoals een bestemmingsplan dat wel heeft, maar is een beleidsvisie, die als uitgangspunt dient voor op te stellen bestemmingsplannen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het is een belangrijk document dat gaat over zaken als gebouwen, wegen, landschap, groen, water, enzovoort. Alle plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze visie getoetst. Met de structuurvisie wordt ingespeeld op ontwikkelingen als vergrijzing en bevolkingsdaling, leegstand en veranderende behoeftes van bijvoorbeeld inwoners en ondernemers. Het uitgangspunt is het behouden en versterken van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving en het landschap.

Bestemmingsplan/Omgevingsplan

Waar de structuurvisie/omgevingsvisie het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen schetst, is het bestemmingsplan (onder de Omgevingswet: Omgevingsplan) het belangrijkste publiekrechtelijke sturingsinstrument om het ruimtelijk beleid concreet te maken. Nieuwe ontwikkelingen worden gestuurd door middel van wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan. Een bestemmingsplan/omgevingsplan heeft een bindende werking voor iedereen: voor particuliere eigenaren, maar ook voor de gemeente zelf. De gemeente kan via het bestemmingsplan/omgevingsplan beleidsdoelstellingen halen, ook als er sprake is van particulier grondbezit.

2. Instrumenten actief grondbeleid

Minnelijke verwerving

Bij de verwerving van gronden is minnelijke verwerving het uitgangspunt. De gemeente treedt in onderhandeling met de eigenaar van de gronden. Het bereiken van overeenstemming over de prijs en voorwaarden van verkoop gebeurt dan op vrijwillige basis.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De Wet voorkeursrecht gemeenten is te benoemen als een beschermingsinstrument voor de gemeente tijdens de planontwikkeling. Het geeft gemeenten, provincies en het Rijk bij het uitvoeren van hun ruimtelijk beleid een betere uitgangspositie op de onroerendgoedmarkt. De Wvg is sinds de invoering van de Wro, per 1 juli 2008, maar ook daarna nog enkele keren gewijzigd, waarbij het voorkeursrecht is vereenvoudigd, verkort en gemoderniseerd.

Onteigening

Het uiterste middel dat de gemeente kan inzetten om het eigendom van de grond te verkrijgen is de onteigening. Onteigening is de in het algemeen belang door de rechter bevolen overdracht van eigendom aan een overheid of een daarmee gelijk te stellen rechtspersoon. Over het algemeen is onteigening slechts toegestaan tegen volledige schadeloosstelling van de oorspronkelijke eigenaar en wanneer er geen andere mogelijkheden bestaan om de publieke doelen te bereiken.

Bijlage 6 Samenvatting Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

De gemeente Olst-Wijhe wil volop inzetten op nieuwbouw. Er is echter meer nodig om onze inwoners een prettige woonomgeving te kunnen bieden. Thema's als de klimaat adaptieve woonomgeving, duurzame woningbouw, verduurzaming woningvoorraad en wonen met zorg vragen ook de aandacht. Daarnaast willen de op een adequate manier inspelen op de vraag vanuit de diverse doelgroepen binnen de samenleving. De Woonvisie sluit aan op de ambities zoals die verwoord zijn in de Regionale Woonagenda West Overijssel. Daarbij hoort ook de woningbouwopgave.

De hoofddoelstelling van de Woonvisie luidt:

Ontwikkelen van een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente waar we onze inwoners in staat stellen om goed te kunnen wonen.

De gemeentelijke ambitie is om de komende 10 jaar te groeien met 1000-1200 woningen, waarbij Olst-Wijhe een aantrekkelijke woongemeente is die wordt gekenmerkt door groen, rust en sociale cohesie. En waar ruimte is voor innovatieve duurzame ontwikkelingen wat betreft wonen, de agrarische sector, economisch, recreatief en sociaal.

De belangrijkste pijlers van de Woonvisie zijn:

- a. Forse uitbreiding van het woningaanbod.
- b. Goede mix van doelgroepen en woningtypen.
- c. Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief.

In haar woonprogramma richt de gemeente zich in de eerste plaats op haar eigen inwoners. Bijzondere aandacht is er voor starters en senioren. Voor gezinnen die binnen onze gemeente willen verhuizen willen we eveneens passende woningen toevoegen. Naast onze primaire woningbouwopgave voor onze eigen inwoners voegen we ook woningen toe voor mensen die zich van elders in onze gemeente willen vestigen. Dat is immers de huidige praktijk op de woningmarkt en sluit aan op de ambitie om meer woningbouw te realiseren. Dat kunnen mensen uit de regio zijn, maar ook huishoudens uit de Randstad die de voorkeur geven aan een wat ruimere en groenere woonomgeving.

Hiernaast heeft de gemeente een volkshuisvestelijke opgave voor specifieke doelgroepen zoals mensen met een beperking, doorstromers vanuit beschermd wonen, statushouders en woonwagenbewoners. Het huisvesten van deze specifieke doelgroepen vraagt een goede samenwerking van de daarbij betrokken partijen zoals gemeente, corporatie en in vaak ook de zorgpartijen (met name bij situaties waar sprake is van wonen met zorg). Bij wonen met zorg is er ook een groeiende behoefte aan tussenvormen. Om te borgen dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd gaan we in Olst en Wijhe uit van de regionale afspraak om 30% te realiseren in de sfeer van sociale huur of betaalbare koop. In deze kernen ligt ook de grootste woningbouwopgave. Voor de andere kernen gaan we uit van maatwerk in de verhouding huur en koop. Voor de kern Wesepe zien we kansen voor extra woningbouw de komende jaren. Bij dit alles zetten we natuurlijke ook in op vernieuwende woonvormen. Wonen in het buitengebied blijft binnen de aanwezige kaders mogelijk waarbij er vooral aandacht is voor mogelijke consequenties voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijvigheid.

Bij herinrichting van de openbare ruimte zullen de eisen vanuit energietransitie en klimaat (teveel/ of te weinig water, droogte, hittestress en microklimaat) een belangrijk vertrekpunt vormen. Maar ook moet rekening worden gehouden met andere voorzieningen die samenhangen met nieuwe ontwikkelingen. Zo zullen er in de openbare ruimte steeds meer laadpalen verschijnen, gezien de groei van het aantal elektrische auto's. Ook zal vanuit klimaatadaptatie aan particuliere percelen extra eisen worden gesteld. Voor de leefomgeving wordt uitgegaan van toekomstbestendigheid. De gemeente Olst-Wijhe gaat immers voor een toekomstbestendige, eigenzinnige woongemeente.

Voor de verkoop van gronden aan de woningbouwcorporatie SallandWonen, waarmee onze gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt ten behoeve van de sociale woningbouwopgave, wenst onze gemeente een uitzondering te maken. Betreffende woningbouwcorporatie verkrijgt een preferente positie met inachtneming van de actuele kaders, waaronder de recente jurisprudentie (het zogenaamde Didam-arrest).

Bijlage 7 Arrest van de Hoge Raad in de zaak Didam van 26 november 2021

Overheden dienen bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Dit arrest heeft consequenties voor de manier waarop overheden om dienen te gaan met de verkoop van onroerende zaken. Naast verkoop kan het arrest ook van belang zijn voor andere vormen van gronduitgifte. Hieronder vallen mogelijk erfpacht- en opstalrechten, maar ook persoonlijke gebruiksrechten zoals huur, ruil, bruikleen, pacht en andere (aan de ontwikkeling en realisatie van) vastgoed gerelateerde overeenkomsten, zoals publiek-private samenwerkingsovereenkomsten waarin dergelijke rechten worden vergeven. Waar in deze tekst over verkopen wordt gesproken, worden dus ook de andere rechten bedoeld.

Essentie van het Arrest

Uit het arrest volgt dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Vorenstaande is feitelijk niet nieuw, maar eerder een stevige bevestiging daarvan. Het arrest heeft nadrukkelijk wel consequenties voor de wijze waarop en de voorwaarden waaronder overheidslichamen onroerende zaken kunnen verkopen. Een overheidslichaam kan niet langer onroerende zaken (gebouwd of ongebouwd) exclusief aan één partij te koop aanbieden zonder dit vooraf kenbaar te maken (publiceren).

Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, moet een overheidslichaam gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van, vooraf bekend gemaakte, *objectieve, toetsbare en redelijke criteria*. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen: *mededingingsruimte*.

Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te creëren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot (i) de beschikbaarheid van de onroerende zaak, (ii) de selectieprocedure, (iii) het tijdschema en (iv) de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken en wel op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Uitzondering

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam voorafgaand aan de verkoop zijn voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Ook moet het overheidslichaam in dat geval motiveren waarom er naar zijn oordeel slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Gevolgen voor de gemeente en de dagelijkse praktijk

De gemeente zal bij het uitgeven van de genoemde rechten moeten zorgen voor gelijkheid (gelijke kansen) in de vorm van voldoende mededinging, tenzij sprake is van de hierboven genoemde uitzondering.

Samengevat

*“Uit het gelijkheidsbeginsel – dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen – vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om **mee te dingen** naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van **de hem toekomstige beleidsruimte** criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt **geselecteerd**. Deze criteria moeten, vooraf bekend gemaakt, **objectief, toetsbaar en redelijk** zijn.”*

De overheid dient bij verkoop van onroerende zaken ruimte te bieden voor mededinging (gelijke kansen), tenzij er maar één serieuze kandidaat is. De belangrijkste overwegingen uit het voormelde arrest kunnen daarbij als volgt worden samengevat:

- **Mededingingsruimte:** Overheden die voornemens zijn een onroerende zaak te verkopen, moeten ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen als er meerdere gegadigden zijn of wanneer dat redelijkerwijs te verwachten valt.

- Selectiecriteria: Bij verkoop zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.
- Passende mate van openbaarheid: In dat kader moet – tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure – een passende mate van openbaarheid worden verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria.
- Slechts één geschikte gegadigde: Er hoeft geen mededingingsruimte te worden geboden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs kan worden aangenomen dat op grond van objectieve, toelaatbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval moet de overheid zijn voornemen tot verkoop tijdig en vooraf bekendmaken op zodanige wijze dat iedereen daarvan kennis kan nemen, waarbij gemotiveerd wordt waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Voor de verkoop van gronden aan woningbouwcorporaties ten behoeve van de sociale woningbouw-opgave wenst onze gemeente een uitzondering te maken om daarmee Salland Wonen een preferente positie te kunnen bieden met inachtneming van de actuele kaders, waaronder deze recente jurisprudentie. Dit is een logische stap in relatie tot de vastgestelde prestatieafspraken. Woningcorporaties hebben op grond van de Woningwet tot taak het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen met een huur tot de zogeheten liberalisatiegrens. Het verkopen van grond aan Salland Wonen past daarmee binnen dit wettelijk kader en Salland Wonen is de enige in onze gemeente actieve corporatie. Bij een woningcorporatie is het duurzaam beheer van de huurwoning voor de primaire doelgroep geborgd en daarnaast vindt er toezicht plaats op de corporaties door enerzijds de gemeente via de gemaakte prestatieafspraken en anderzijds via de daartoe ingestelde Autoriteit Woningcorporaties. Deze kwaliteitsaspecten zijn mede leidend voor de keuze om een preferente positie aan Salland Wonen te bieden. Randvoorwaarde voor het hanteren van deze lijn is dan wel dat dit ook is vastgelegd in deze Woonvisie en de nota Grondbeleid en dat dat vanwege de transparantie het voornemen tot verkoop tijdig en vooraf bekend wordt gemaakt op zodanige wijze dat iedereen daarvan kennis kan nemen.

Bijlage 8 Grondprijsmethodieken

Om de grondprijs te bepalen zijn er verschillende (reken)methodieken. De meest gebruikte methodieken zijn:

Comparatieve methode (vergelijkingsmethode)

De grondprijs wordt gerelateerd aan de verkoopprijzen van referentieprojecten in de omgeving. Deze methode dient als borging van een regionaal verantwoorde waarde. Het voordeel van deze methodiek is dat deze concurrerend, transparant en goed toepasbaar is bij courante vastgoedobjecten waar veel vergelijkbare transacties zijn gerealiseerd. Een nadeel is dat de methodiek gevoelig is voor marktomstandigheden. Ook is de methode lastig inzetbaar bij minder courante objecten.

Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaarde wordt berekend door de investeringskosten (bouw- en ontwikkelkosten) in mindering te brengen op de commerciële waarde (verkoopwaarde, vrij op naam-prijs) van het gerealiseerde vastgoed. Deze methode is vaak ook additioneel op de comparatieve grondwaardemethode.

Voor deze methode is inzicht in (de ontwikkeling van) *bouwkosten*⁵ van belang. Ook de waarde van vastgoed en eventueel huuropbrengsten en rendementen heeft grote invloed op de uitkomst. Specifieke aspecten daarbij zijn afspraken over meer- en minderwerk (bijv. een aan- of opbouw bij de nieuwbouwwoning die de waarde verhoogt). Bovendien wordt de bouwsom dikwijls door kwaliteitsverhoging opgeplust, waardoor de grondwaarde minder wordt. De voordelen van deze methodiek zijn de transparantie van de berekening en unieke benadering per object. De nadelen zijn dat hiervoor een goede kennis moet zijn van de te verwachten waarde van het vastgoed en de bouwkosten en gevoeligheden van diverse inputgegevens. Daarnaast moet er inzicht zijn in de gebruiksmogelijkheden en het ontwerp van elk afzonderlijk te realiseren vastgoedobject.

Vergelijking residuele- en comparatieve grondwaardemethode

De residuele- en comparatieve grondwaardemethode hebben een aantal overeenkomsten. Ze beogen beide aan de hand van de marktwaarde de grondprijs te bepalen, gerelateerd aan recent gehanteerde verkoopprijzen. Er is echter een belangrijk verschil. Bij de residuele grondwaardemethode is de verkoopprijs van het totaalproduct (grond en gebouw) het vertrekpunt. Bij de comparatieve methode staan de verkoopprijzen van bouwgrond op zich, omdat (nog) onduidelijk is welk gebouw op de bouwgrond geplaatst gaat worden. Voor de kaveluitgifte aan particuliere opdrachtgever, blijkt de comparatieve rekenmethode het meest frequent door gemeenten te worden toegepast. Mogelijkerwijs met aanvulling door een residuele vergelijking en/of taxatie.

Onze gemeente kiest ervoor de grondprijzen hoofdzakelijk te bepalen via de *comparatieve* methode. Mocht het noodzakelijk zijn dan wordt een taxatie uitgevoerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.

Grondquote

De grondprijs wordt vastgesteld op basis van een percentage van de v.o.n. prijs, waarbij aan de vaststelling van de quote veelal een berekening van residuele waarde aan ten grondslag ligt. Deze methodiek wordt voornamelijk toegepast bij projectmatige woningbouw. Bij deze methode wordt de grondprijs dus direct gekoppeld aan de woningprijs. Het voordeel van deze methodiek is dat deze eenvoudig is voor partijen. Echter de grondwaarde lift direct mee in de waardeinstijging/-daling van de het onroerend goed. Berekening van de grondwaarde volgens deze methodiek houdt geen rekening met de kwaliteit van de woning. Dit heeft in het verleden geleid tot nadelige effecten op de kwaliteit van woningen⁶

Tender/openbare aanbesteding

Marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie, vaak met een programma van eisen als basis. De voordelen van deze uitgiftevorm zijn dat deze erg transparant is en zorgt voor de maximaal haalbare marktconforme grondprijs op een gegeven moment. Het nadeel van deze wijze tot het komen van prijsvorming is de bewerkelijkheid van een aanbesteding.

5) Als bouwkosten stijgen ten gevolge van kwaliteitseisen (bijv. duurzaam bouwen) dan stijgt zowel de v.o.n.-prijs (betere woning) als de grondprijs omdat die via een vast percentage gekoppeld zit aan de v.o.n.-prijs. Hierdoor wordt de totale onroerende zaak duurder dan in eerste instantie uit de kosten van de kwaliteitsverbetering valt af te leiden, waardoor de marktwaarde kan worden overschreden en er geen belangstelling voor de betrokken woning is.

6) *Als bouwkosten stijgen ten gevolge van kwaliteitseisen (bijv. duurzaam bouwen) dan stijgt zowel de v.o.n.-prijs (betere woning) als de grondprijs omdat die via een vast percentage gekoppeld zit aan de v.o.n.-prijs. Hierdoor wordt de totale onroerende zaak duurder dan in eerste instantie uit de kosten van de kwaliteitsverbetering valt af te leiden, waardoor de marktwaarde kan worden overschreden en er geen belangstelling voor de betrokken woning is.*

Kostprijsmethode

Hierbij wordt de grondprijs bepaald op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouwen woonrijp maken en overige plankosten. Met deze methode wordt geen positief saldo op de grondexploitatie nagestreefd, een sluitend saldo is voldoende.

Voordeel van deze methode is dat de grondprijs makkelijk en eenduidig is vast te stellen en dat alle kosten binnen de grondexploitatie worden afgedekt. Nadeel is echter dat er geen reserves kunnen worden opgebouwd voor de gemeentelijke grondexploitaties en de berekende grondprijs geen verband houdt met de marktwaarde van het object met nieuwe bestemming.

Bij een hoge kostprijs zal de grond niet worden verkocht. Bovendien kan de grondprijs sterk verschillen per locatie, afhankelijk van de kosten die op de exploitatie drukken.