

"Vaste grond onder de voeten 2015"

De nota over het grondbeleid binnen de gemeente Elburg 2015-2018



Vaste grond onder de voeten...

... is de nota die ingaat op het grondbeleid binnen de gemeente Elburg. De nota reikt vaste spelregels aan die noodzakelijk zijn bij de uitvoering van grondpolitiek. Spelregels waar je mee uit de voeten kunt.

februari 2015

Voorwoord



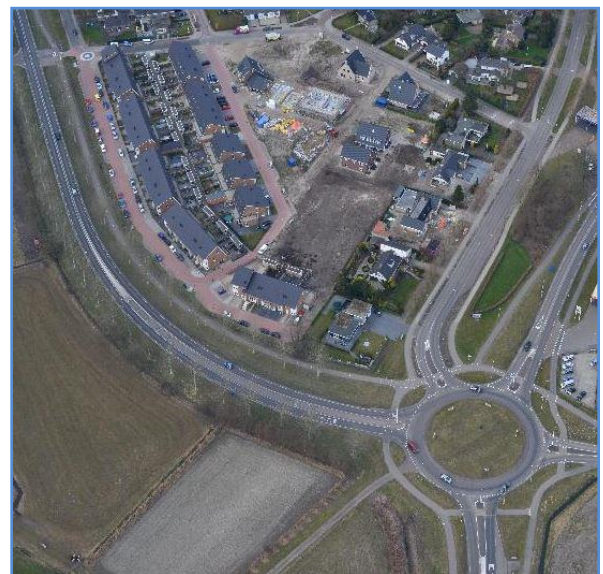
"Grond is verbonden met emoties. Grond is - afhankelijk van de bestemming - een schaars goed waarmee geld te verdienen valt. Tegelijkertijd is het gebruik van grond van groot belang voor de realisatie van publieke doelen. Op de grondmarkt wordt grond gekocht, geëxploiteerd en verkocht. Om de grondmarkt efficiënt en rechtvaardig te laten verlopen, en om daarbij publieke doelen te realiseren, voert de overheid een grondbeleid.

Grondbeleid is geen doel op zich. Het is "dienstbaar" aan ruimtelijk beleid en sectoraal beleid voor wonen, werken en recreëren. Voor de Nota Grondbeleid is de belangrijkste uitdaging om de aansluiting tussen die publieke doelen en het grondbeleid te verbeteren. Het bestaande grondbeleidsinstrumentarium van gemeenten, provincies en rijk blijken niet meer goed te voldoen".

Met deze alinea start de (rijks) Nota Grondbeleid (januari 2001). Dit geeft in het kort weer waar grondbeleid om draaide tot de kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende crisis in de vastgoedsector zich deed gevoelen. Die crisis brengt met zich mee dat met een andere blik wordt gekeken naar de ontwikkeling van locaties voor de realisatie van publieke doelstellingen.

Het grondbeleid is voor gemeenten een belangrijk hulpmiddel voor het realiseren van haar doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en economische ontwikkelingen. Grondbeleid is nodig om te zorgen voor voldoende aanbod van gronden voor goedkope woningen, vrije kavels, bedrijfsterreinen, groen en andere publieke voorzieningen. Gemeenten gebruiken het grondbeleidsinstrumentarium om ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en zelf locaties te verwerven, bouwrijp te maken en uit te geven of daartoe te stimuleren.

"Vaste grond onder de voeten 2015 " is de derde nota grondbeleid van de gemeente Elburg. De nota van 2005 is in 2010 herzien en in 2015 opnieuw herzien. Hierin wordt rekening gehouden met de genoemde crisis, de opkomst van organische gebiedsontwikkeling en uitnodigingsplanologie en met nieuwe ontwikkelingen, zoals de aangekondigde Omgevingswet en een eventuele Wet stedelijke herverkaveling



Figuur 1: Burgemeester Folkertslocatie

Inhoudsopgave	Blad		
Voorwoord	2	8. Bestuurlijk kader	29
1. Inleiding	4	• Dualisering	
• Aanleiding		• Integriteit en controle	
• Doelstelling en nut van de nota			
• Leeswijzer			
Deel A		9. Samenvatting	30
2. Grondbeleid in het algemeen	5	• Terugkoppeling doel	
• Wat is grondbeleid?		• Beleidskeuzes	
• Wat is het doel van grondbeleid?			
• Welke vormen grondbeleid zijn er?			
• Trends in verband met grondbeleid			
3. Het verwerven van grond	8		
• Vrijwillig			
• Wet voorkeursrecht gemeenten			
• Onteigenen			
4. Grondexploitatie	9		
• Algemeen			
• Rekeningtheorie			
• Welke berekeningsmethoden zijn er?			
• Hoe worden grondprijzen bepaald?			
5. Kostenverhaal	12		
• Algemeen			
• Hoe worden kosten verhaald?			
• Vormen van kostenverhaal			
Deel B			
6. Grondbeleid Elburg	15		
• Keuze vorm van grondpolitiek			
• Inhoud grondpolitiek			
• Verwerving			
• Strategische verwerving			
• Berekeningsmethode grondexploitaties			
• Berekeningsmethode grondprijzen			
• Gronduitgifte in eigendom			
• Erfpacht			
• Kostenverhaal			
• Bovenwijkse kosten, bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen			
• Tegemoetkoming in schade (planschade)			
• Gemeentelijke transparantie kostenverhaal			
• Vastgoedbeheer			
• Ruilgronden			
7. Planning & Control	23		
• Relatie met programmabegroting			
• Administratieve organisatie			
• Omslag –en marktrente			
• Reservepositie/Weerstandsvermogen			
• Omzetbelasting/overdrachtsbelasting/BTW compensatiefonds			
• Financiële afwikkeling van complexen			

1. Inleiding

Aanleiding

De aanleiding van de Nota Grondbeleid is drieledig, te weten:

I. In de verordening conform artikel 212 van de Gemeentewet (de financiële verordening) is in artikel 22 opgenomen dat het college eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling aan de raad aanbiedt. Jaarlijks wordt over de uitvoering van het grondbeleid gerapporteerd in de paragraaf grondbeleid in de programmarekening. Het meerjarig perspectief is verwoord in de paragraaf grondbeleid in de meerjarenprogrammabegroting.

De gemeente Elburg is sinds 1 januari 2004 verplicht in het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna: BBV) een paragraaf grondbeleid in de programma begroting op te nemen (artikel 9.2 BBV). In deze paragraaf moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- a. de visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b. een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- c. een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d. de onderbouwing van de geraamde winstneming;
- e. de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

II. Niet alleen de wettelijke noodzaak is reden een nota grondbeleid op te stellen, maar ook de wens voor een duidelijk en transparant grondbeleid is aanleiding alle zaken met betrekking tot dit beleid op een rij te zetten.

III. Actualisatie van Nota Grondbeleid in het kader van de krediet- en vastgoedcrisis, trends rond organische ontwikkeling en uitnodigingsplanologie en vanwege de behoefte om rekening te kunnen houden met de aanstaande Omgevingswet.

Doelstelling en nut van de nota

De doelstellingen van de Nota Grondbeleid zijn:

- Het door de gemeente naar derden kenbaar maken van het door haar te hanteren grondbeleid;
- Het vaststellen van een beleid waar ambtelijk en bestuurlijk aan kan worden getoetst;
- Het beantwoorden van de vraag hoe een specifieke ruimtelijke ontwikkeling door middel van het voeren van grondbeleid kan worden gerealiseerd;
- Het geven van duidelijkheid aan alle betrokkenen (ambtelijk en bestuurlijk) hoe om te gaan met (sturend) grondbeleid.

Leeswijzer

De nota grondbeleid Elburg bestaat uit twee delen.

In het eerste deel, deel A, wordt in algemene zin ingegaan op gemeentelijk grondbeleid. Hierbij is aandacht voor verschillende vormen van grondbeleid (hoofdstuk 2), de mogelijkheden voor grondverwerving (hoofdstuk 3), berekeningsmethoden voor grondexploitaties en uitgifteprijzen (hoofdstuk 4) en kostenverhaal (hoofdstuk 5).

In deel B (hoofdstuk 6 tot en met 8) wordt het specifieke Elburgse beleid toegelicht. Tot slot zijn in hoofdstuk 9 de beleidsuitgangspunten samengevat.



Burgemeester Folkertslaan

DEEL A

2. Grondbeleid

2.1 Grondbeleid in het algemeen

Wat is grondbeleid?

Onder grondbeleid wordt verstaan het op een zodanige wijze handhaven van het bestaand grondgebruik, dan wel het (laten) realiseren van gewenste veranderingen in dit grondgebruik, dat dit past in de door de gemeente geformuleerde doelstellingen in het kader van de ruimtelijke ordening.

Wat is het doel van grondbeleid?

Hiermee is het grondbeleid geen doel op zich maar een randvoorwaarde voor het te voeren ruimtelijk beleid (publiek doel). Het geeft aan op welke wijze de instrumenten (middelen) ingezet zullen worden in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is het afwegingskader voor deelbelangen zoals volkshuisvesting, welzijn, verkeer, natuur en economie. Grondbeleid moet doelgericht ingezet worden voor het behartigen van het publiek belang.

Het hoofddoel voor de gemeente van een (uitbreidings) plan bestemd voor woningbouw is, dat dit gerealiseerd wordt ten behoeve van de huisvesting van burgers. Of met andere woorden: voorzien in volkshuisvesting (publiek belang).

Bij (uitbreidings)plannen voor bedrijventerreinen worden economische belangen gediend (werkgelegenheid, gunstig vestigingsklimaat en groeimogelijkheden voor bedrijven, enz.) Het is uiteindelijk niet van belang wie (publiek of privaat) hiervoor zorg draagt. Redenatie hiervoor is dat de markt (private partij) net zo goed hiervoor zorg kan dragen, zolang de markt zich maar houdt aan de door de overheid gestelde randvoorwaarden en eisen.

Welke vormen van grondbeleid zijn er?

Er worden drie vormen van grondbeleid onderscheiden, te weten actief, faciliterend en passief grondbeleid. Deze drie vormen van grondbeleid worden in deze paragraaf toegelicht. Nieuwe fenomenen als organische gebiedsontwikkeling en uitnodigingsplanologie worden gemakshalve toegelicht onder het kopje faciliterend grondbeleid.

In onderscheid van grondbeleid wordt hierna ook gesproken over grondpolitiek. Dat ziet op de aanpak bij de toepassing van het beleid.

• Actief

De gemeente neemt zelf het initiatief en koopt zelf de benodigde gronden en panden aan, zorgt voor het bouw- en woonrijp maken en de uitgifte (meestal verkoop) van de gronden.

Voordelen:

- o Maximale sturing en realisatie van beleidsdoelstellingen bij de uitvoering van het bestemmingsplan;
- o Verhaal van alle kosten middels gronduitgifte;
- o Positieve exploitatieresultaten vloeien in de gemeentelijke kas en komen de gemeenschap ten goede.

Nadeel:

- o Risico's als gevolg van marktontwikkelingen, renteverliezen bij een (grote) grondvoorraad, bodemverontreinigingen, e.d., komen voor rekening van de gemeente.

• Actief via PPS

Publiek-private samenwerkingen (PPS) zijn er in diverse vormen. Soms hebben zowel gemeente als marktpartij(en) gronden in een te (her)ontwikkelen gebied. Partijen kunnen kiezen voor samenwerking met als doel zoveel mogelijk te sturen op de (wijze van) uitvoering en te delen in positieve exploitatieresultaten (samenwerking op basis van contracten of ook via een gezamenlijk op te richten onderneming). Bij tegenvallende exploitatie kan het gevolg zijn dat de gemeente moet meedelen in negatieve exploitatieresultaten.

Wanneer dergelijke doelen worden gesteld, is de PPS te beschouwen als een vorm van actief grondbeleid.

De voor- en nadelen zijn in principe dezelfde als bij de hiervoor genoemde volledige gemeentelijke exploitatie. De meerwaarden van zulke samenwerkingen kunnen zijn: risicoreductie en -spreiding, strategische inkoop van de marktpartij, waarborging realisatie maatschappelijke voorzieningen en kwaliteitseisen, gebruik maken van de deskundigheid en ervaring van beide partijen, planoptimalisatie, vergroting slagvaardigheid, fiscale voordelen, inzet publiekrechtelijke middelen, efficiencyvoordelen bij aanleg van infrastructuur en versnelde realisatie van de plannen. Een nadeel van deze vorm is dat de gemeente niet de volledige zeggenschap heeft en dat de eventuele winst gedeeld moet worden.

• Faciliterend via PPS

Er zijn ook andere situaties waarin gemeente en marktpartijen of particuliere eigenaren redenen hebben om voor samenwerking te kiezen. Bijvoorbeeld:

- Marktpartijen hebben gronden, maar hebben ook gemeentegrond nodig of hebben de gemeente nodig om aanvullend particuliere gronden te verwerven met hulp van het gemeentelijk instrument van onteigening. De gemeente ondersteunt vanuit haar beleid het programma dat marktpartijen wensen te realiseren.
- Marktpartijen willen in een bepaald gebied het commercieel vastgoed realiseren en de gemeente het maatschappelijk vastgoed.

Wanneer de gemeente voor de betreffende gronden geen exploitatierisico's wil lopen en/of geen of weinig behoefte heeft aan eigenaarszeggenschap, kunnen dergelijke private ontwikkelingen gefaciliteerd worden

door een samenwerkingsovereenkomst en de inzet van de gemeentelijke publiekrechtelijke instrumenten

In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken vastgelegd over de wijze van uitvoering en over de financiële aspecten. Er zijn vele vormen van PPS-overeenkomsten mogelijk. Het zijn uitvoeringsinstrumenten van het ruimtelijke ordeningsbeleid welke gericht zijn op integrale ontwikkeling van een project waarbij samenwerking en doelstellingen zowel maatschappelijke als commerciële kenmerken kunnen hebben. De samenwerkingsvorm kan qua intensiteit zeer uiteenlopend zijn.

- *Faciliterend*

Daarnaast zijn er situaties denkbaar waarin de gemeente bepaald beleid gerealiseerd wil zien, maar er qua grondposities geen bemoeienis mee wenst of geen belangen heeft om zelf vastgoed te (laten) ontwikkelen. De gemeente heeft dus beleidswensen, maar wenst de uitvoering aan marktpartijen of particulieren over te laten. Ook kan de situatie zich voordoen dat de gemeente wel zelf wenst te ontwikkelen, maar het zogenaamde zelfrealisatierecht van eigenaren moet respecteren. In dergelijke gevallen is een samenwerkingsovereenkomst minder intensief dan in de hiervoor genoemde PPS-situaties. De overeenkomst heeft tenminste de elementen van kostenverhaal en de inzet van planologische middelen. Ook kan de situatie zich voordoen dat een overeenkomst niet (bijtijds) tot stand kan komen en de gemeente een exploitatieplan bij een bestemmingsplan vaststelt.

- *Faciliterend in verband met organische ontwikkeling en uitnodigingsplanologie*

Organische ontwikkeling is te beschouwen als een reactie op de meer grootschalige vormen van ontwikkelingsplanologie die voorafgaand aan de krediet- en vastgoedcrisis bij veel gemeenten populair was. Er is sprake van een trend die relevant is voor het gemeentelijk grondbeleid. De memorie van toelichting¹ op het wetsvoorstel Omgevingswet zegt er het volgende over: *"Bij organische gebiedsontwikkeling ontwikkelen gebieden zich zonder exact vastgelegd eindbeeld, maar wel met een gewenste ontwikkelingsrichting op basis van een visie voor een gebied. (...) Organische gebiedsontwikkeling pretendeert niet alle mogelijke ontwikkelinitiatieven en hun (on) wenselijkheden te kunnen voorzien. Het is een planvorm waarbij geen star eindbeeld wordt vastgelegd, maar verschillende invullingen, uitvoeringen en richtingen mogelijk worden gemaakt. Daarbij past een juiste balans tussen het bieden van vrijheid enerzijds en de behoefte aan voorspelbaarheid en (rechts)zekerheid anderzijds."*

Uitnodigingsplanologie wordt beschouwd als het bieden van ruimte voor organische ontwikkeling en/of het stimuleren ervan. De memorie van toelichting op het wetsvoorstel Omgevingswet typeert uitnodigingsplano-

logie als het vooraf bieden van planologische zekerheid en het op hoofdlijnen bieden van inzicht in de grondexploitatie. .

Ter onderscheiding van deze typering kan ook worden gesproken van uitnodigingsplanologisch beleid. Daarmee wordt bedoeld dat gemeentelijk beleid een uitnodiging of stimulans tot (organische) ontwikkeling inhoudt (via een structuurvisie of een andere ruimtelijke visie voor een deelgebied van de gemeente). Wanneer aan de hand van zulk beleid initiatiefnemers en gemeente met elkaar in gesprek in onderhandeling komen kan, bij bevredigend resultaat, het bijbehorende planologische besluit worden genomen. Dit kan telkens wanneer zich een volgende initiatiefnemer meldt binnen een setting van organisch gedachte gebiedsontwikkeling.

Uitnodigingsplanologie is hiermee te beschouwen als een vorm van faciliterende grondploitiek waarmee organische ontwikkeling wordt gefaciliteerd en ertoe wordt uitgenodigd of ook gestimuleerd.

- *Passief*

Bij een passieve grondploitiek wordt het initiatief tot het exploiteren van gronden totaal overgelaten aan private partijen. De gemeente beperkt zich tot haar publieke taak, zoals in procedure brengen van planologische plannen (bijvoorbeeld bestemmingsplan).

De onder actieve grondpolitiek genoemde voordelen, kunnen bij passieve grondpolitiek in grote lijnen worden gezien als nadelen en het nadeel genoemd bij actief grondbeleid wordt bij passief beleid een voordeel: de risico's komen voor rekening van de exploitant.



Plan Heidezoom 't Harde

¹ Paragraaf 5.4 memorie van toelichting.

2.2 Trends in verband met grondbeleid

Sinds de vorige Nota Grondbeleid is een aantal trends te noemen die relevant (kunnen) zijn met het oog op keuzes in het grondbeleid.

• Wetsvoorstel Omgevingswet

Op 17 juni 2014 heeft het Kabinet aan de Tweede Kamer het wetsvoorstel Omgevingswet aangeboden. De totstandkoming van de Omgevingswet is een operatie waarbij allerlei wetgeving op het vlak van het omgevingsrecht wordt samengevoegd en waar mogelijk geïntegreerd. Insteek is de zorg voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving omvat onder meer bouwwerken, infrastructuur, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed.

Het wetsvoorstel gaat uit van een omgevingsplan waarin op gemeentelijke niveau allerlei bindende regels op het vlak van de fysieke leefomgeving worden vastgelegd. Daaronder vallen ook bestemmingen en bestemmingsregels zoals deze nu in bestemmingsplannen worden opgenomen. Het gaat dan niet om bestemmen en bestemmingen op zichzelf, maar om bredere afwegingen. In dat verband wordt er gesproken van het (op evenwichtige wijze) toedelen van functies aan locaties. Dit wordt vastgelegd in een omgevingsplan. Bij wijze van overgangsrecht zal worden bepaald dat de bestemmingsplannen worden aangemerkt als omgevingsplan. Elk besluit omtrent het omgevingsplan is daarmee een wijziging van het omgevingsplan. Een tienjaarlijkse plicht tot actualisatie, zoals nu voor bestemmingsplannen geldt, is bij het omgevingsplan niet aan de orde.

Het wetsvoorstel geeft aan dat de Omgevingswet betere mogelijkheden biedt voor uitnodigingsplanologie. Dit wordt onder het volgende kopje behandeld.

Voor het grondbeleid houdt de Omgevingswet weinig veranderingen in. Er staan geen inhoudelijke wijzigingen van de Wet voorkeursrecht of de Onteigeningswet op stapel in het kader van de Omgevingswet. Het ontlenen van functies aan de locaties geldt als onteigeningstitel. De grondexploitatie regeling blijft bestaan en wordt voorzien van meer flexibiliteitsmogelijkheden. Zo wordt bijvoorbeeld een bevoegdheid opgenomen om een exploitatieplan door te schuiven naar het moment dat een omgevingsvergunning voor bouwen en de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te weigeren wanneer de exploitatieopzet een tekort vertoont. In plaats van exploitatieplan wordt gesproken van exploitatieregels (of van exploitatievoorschriften indien het kostenverhaal wordt doorgeschoven naar het vergunningsmoment). Een verschil met de Wro is dat in het wetsvoorstel geen mogelijkheid meer bestaat om in zogenaamde anterieure grondexploitatieovereenkomsten (op basis van artikel 6.24 lid 1 Wro) financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een vastgestelde structuurvisie op te nemen. Ook de mogelijkheid om fondsbijdragen voor bovenplanse

kosten in exploitatieplannen (exploitatieregels) op te nemen vervalt. Het verhalen van de kosten van bovenwijkse voorzieningen blijft wel mogelijk.

Het wetgevingstraject omvat niet alleen de Omgevingswet zelf, maar ook de uitvoeringsregelgeving en de invoeringswetgeving op basis waarvan allerlei bestaande wetten worden ingetrokken of aangepast. De verwachting is dat de Omgevingswet rond 2018 in werking treedt

• Organische ontwikkeling en uitnodigingsplanologie

De memorie van toelichting op het wetsvoorstel Omgevingswet zegt het volgende over de trend van organische ontwikkeling:

"Na de reactieve toelatingsplanologie en de initiërende ontwikkelingsplanologie is de laatste jaren een sterke behoefte ontstaan aan een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling die vaak wordt aangeduid als organische gebiedsontwikkeling. Het gaat hierbij om een autonome ontwikkeling die aansluit bij de wens om minder in 'blauwdrukken van bovenaf' te denken en het initiatief in de fysieke leefomgeving meer bij burgers en bedrijven te leggen. Door de financieel-economische crisis heeft deze ontwikkeling – deels uit noodzaak – een sterke impuls gekregen. Deze koerswijziging is naar verwachting structureel van aard."

Voor uitnodigingsplanologie worden - volgens het wetsvoorstel - in de Omgevingswet betere mogelijkheden geboden ten opzichte van het huidige omgevingsrecht. Voor uitnodigingsplanologisch beleid bevat het wetsvoorstel Omgevingsrecht weinig verschillen ten opzichte van de huidige mogelijkheden van beleid en juridische vastlegging.

Uitnodigingsplanologie wordt beter mogelijk gemaakt door:

- Het schrappen van de actualiseringsplicht. De plicht om aan te tonen dat nieuwe functies binnen tien jaar gerealiseerd worden vervalt. Dat hoeft alleen nog als in het omgevingsplan aan een locatie een nieuwe functie wordt toegekend die afwijkt van de bestaande gerealiseerde functie. Op deze manier kunnen ook functies worden toegekend waarvan onzeker is of en wanneer ze worden gerealiseerd. Zo wordt in de Omgevingswet organische ontwikkeling, met de daaraan eigen onzekerheden, gefaciliteerd.
- Het onderzoek naar de haalbaarheid van functies hoeft niet bij het vaststellen van wijzigingen van het omgevingsplan te worden gedaan, maar mag worden doorgeschoven naar de concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning. Globaal 'bestemmen' is daarmee makkelijker dan onder de Wro en daardoor ontstaan er meer mogelijkheden om, via uitnodigingsplanologie, de breedte van allerlei organisch gewenste ontwikkelingen in het omgevingsplan op te nemen.

- De al genoemde mogelijkheid om het kostenverhaal door te schuiven naar het vergunningmoment geeft mogelijkheden de exploitatievoorschriften te richten op de concrete vergunningaanvragen. Daarmee wordt de inzet van de kostenverhaalsplicht van de gemeente flexibeler en kan het aangaan van anterieure overeenkomsten worden gericht op de bouwplannen van die concrete vergunningaanvragen. Besluiten tot wijziging van het omgevingsplan moeten dan wel alvast aangeven wat het exploitatiegebied is, welke (bovenwijkse) voorzieningen worden verhaald en, als het aan de orde is, welke eisen aan sociale woningbouw en/of particulier opdrachtgeverschap worden gesteld.
- De mogelijkheid wordt geboden om onbenutte gebruikruimte na een bepaalde termijn zonder planschadegevolgen te kunnen afnemen. Dat neemt belemmeringen weg om extra of nieuwe functies toe te kennen.

• Stedelijke herverkaveling

Stedelijke herverkaveling heeft te maken met het herschikken van eigendomsgrenzen en zakelijke rechten in gebieden waar stedelijke functies worden beoogd of veranderd, enigszins te vergelijken met herverkaveling in het landelijk gebied. Het is gericht op het mogelijk maken van de (her)ontwikkeling van gebieden waar eigendomsgrenzen een belemmerende rol spelen.

Verwacht wordt dat het Kabinet hier wetgeving op gaat voorbereiden naar aanleiding van een op 24 juni 2014 aangenomen motie en de op 10 juli 2014 aan de minister van Infrastructuur en Milieu aangeboden rapport van de commissie Stedelijke Herverkaveling.

Deze commissie bepleit een wettelijke regeling op basis waarvan een minderheid geconfronteerd kan worden met een opgelegde herverkaveling wanneer een grote meerderheid een herverkaveling wil doorvoeren. Vereist is dat er vooraf voldoende inspanningen zijn gedaan om met de minderheid tot overeenstemming te komen. Het is een instrument van faciliterend grondbeleid. De gemeente is een rol toegedacht voor de toetsing van inhoudelijke en procedurele waarborgen en voor het beoordelen van de eventueel gewenste aanpassing van het omgevingsplan. Het initiatief tot een stedelijke herverkaveling kan ook van de gemeente uitgaan. Dat kan door de eigenaren en rechthebbenden uit te nodigen tot een vrijwillige kavelruil of, als die vrijwillig niet slaagt, te werken aan draagvlak om een voldoende meerderheid te bereiken.

Herverkaveling kan zowel voor economische functies worden ingezet als voor de functie wonen.

Aangezien dit instrument geen onderdeel uitmaakt van geldend recht wordt dit verder niet besproken in de hoofdstukken 3 tot en met 5.

• Wetsvoorstel modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen

Op Prinsjesdag 2014 werd het wetsvoorstel modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen gepubliceerd. Wanneer deze wet wordt aangenomen moeten overheden vanaf 2016 vennootschapsbelasting afdragen over winsten uit overheidsondernemingen. Het gaat in feite om activiteiten die de overheid als ondernemer verricht. De gemeentelijke grondexploitaties vallen in elk geval onder deze nieuwe wetgeving. Wat de financiële risico's en gevolgen zijn is op dit moment nog niet bekend.

3. Het verwerven van grond

Vrijwillig

Een onderdeel van het actief grondbeleid vormt de verwerving van gronden.

Als een bestemmingsplan wordt ontwikkeld zal de gemeente, om haar actief grondbeleid vorm te kunnen geven en gronden te kunnen verwerven tegen aantvaardbare grondprijzen, tijdig (mogelijk eerder dan de bestemmingsplanprocedure) dienen te starten met de verwerving van de gronden. De onderhandelingen voor de verwerving van gronden geschieden aan de hand van de waarde welke door een beëdigd taxateur wordt vastgesteld.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) is er op gericht om bij verkoop van grond (op initiatief van de eigenaar) gemeenten een voorkeurspositie te geven in de onderhandelingen ten opzichte van derde gegadigden. De grondeigenaar zal, wanneer er een voorkeursrecht gevestigd is, die grond eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Alleen als de gemeente daarop niet ingaat, mag de grond aan een andere partij worden verkocht.

De gemeenteraad kan besluiten om de Wvg toe te passen op (bepaalde gedeelten van) het grondgebied van de gemeente. Bij toepassing van het voorkeursrecht moet het gaan om gronden met een toekomstige, niet agrarische bestemming die nog niet is verwezenlijkt, zoals uitleglocaties en herstructureringslocaties. De gemeente is bevoegd, niet verplicht, tot invoering van het voorkeursrecht op deze locaties.

Het vestigen van een voorkeursrecht is een tijdrovende en minutieuze aangelegenheid (vergelijkbaar met ont-eigening). De Wvg hanteert strikte, gesanctioneerde termijnen.

Indien de termijnen niet gehaald worden, kan dit tot gevolg hebben dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt en er gedurende twee jaar geen (tweede) voorkeursrecht meer gevestigd mag worden en er kan een schadevergoedingsplicht ontstaan.

Daadwerkelijke vestiging van het voorkeursrecht betekent ook dat ieder moment het "risico" aanwezig is dat grond wordt aangeboden aan de gemeente. Op dat

moment moet de gemeente op korte termijn beslissen of ingegaan moet worden op de aanbidding en hiervoor moeten dan meteen gelden beschikbaar zijn. Wanneer de gemeente geen belang meer heeft bij voortzetting van het voorkeursrecht kan zij overgaan tot intrekking ervan.

↗ **Onteigenen**

De gemeente kan door toepassing van de Onteigningswet komen tot onteigening van gronden die benodigd zijn voor de ruimtelijke ordening en de volkshuisvesting. De onteigningsprocedure is een omvangrijke procedure en vormt het uiterste middel om tot realisatie van de doelstelling te kunnen komen. De rechtvaardiging van een dergelijke ingreep is gelegen in het gemeenschapsbelang, dat hoger moet worden geacht dan het belang van de individuele eigenaar. De procedure is met zeer veel waarborgen omkleed. Dat is logisch omdat de overheid de volledige beschikking krijgt over een onroerende zaak. Sinds de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet wordt onteigening formeel door de Kroon gedaan op voorstel van de gemeenteraad.

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer de betrokken eigenaar bereid en in staat is de bestemming zelf te realiseren in de vorm zoals de gemeente deze voor ogen staat, een onteigningsprocedure weinig tot geen kans van slagen heeft.



4. Grondexploitatie

↗ **Algemeen**

Een definitie van grondexploitatie zoals die onder andere bij de Rekenkamer Rotterdam wordt gehanteerd, is de volgende:

"Grondexploitatie betreft de uitvoering van grondbeleid. In kort tijdsbestek houdt dit in de verwerving van grond, het bouwrijp maken van grond en de uitgifte."

Hiermee wordt in feite het totale traject van planvorming en grondproductie omschreven.

Met het begrip grondexploitatie wordt echter veelal ook het rekenmodel bedoeld waarin de financiële aspecten van de locatieontwikkeling worden geanalyseerd en waarmee het project in financiële zin kan worden bewaakt. Dit leidt tot de volgende definitie:

"De financiële vertaling van het productieproces dat (ruwe) grond omzet in grond voor een (andere) gewenste bestemming. Dit is een overzicht van grondopbrengsten en grondkosten uitgezet in de tijd, rekening houdend met opbrengsten- en kostenstijgingen en rentetoe rekening."

Voor veel ontwikkelingen geldt de voorwaarde van een grondexploitatie met minimaal een sluitend resultaat. Met andere woorden: de opbrengsten moeten de uitgaven dekken. Met name bij (binnenstedelijke) herstructureringsopgaven zal een sluitende grondexploitatie niet altijd haalbaar zijn.

Grondexploitaties worden doorgaans opgesteld ten behoeve van besluitvorming in verschillende fasen. De hier bedoelde grondexploitatie geeft inzicht in het verwachte financiële resultaat van een ontwikkeling. Deze 'gewone' grondexploitatie dient onderscheiden te worden van de exploitatieopzet bij het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13.1 lid c van de Wro (de grondexploitatiewet). Deze exploitatieopzet bij het exploitatieplan is bedoeld als fictief rekenmodel om te komen tot kostenverhaal.

↗ **Rekentheorie**

Een grondexploitatie bestaat uit nominale, dat wil zeggen op basis van het huidige prijspeil, geraamde kosten en opbrengsten. Simpel gezegd: wanneer alles nu wordt uitgevoerd zijn dit de juiste, daadwerkelijke bedragen. In werkelijkheid heeft een project een bepaalde looptijd. Binnen die looptijd worden de nominale kosten en opbrengsten gefaseerd. Deze fasering bepaalt hoe groot de bedragen voor kosten en opbrengstenstijgingen zijn en hoe groot de rentetoe rekening is. De gangbare berekeningsmethoden houden in de presentatie van het resultaat rekening met deze inflatie en rente invloeden. Hieronder worden de verschillende berekeningsmethoden toegelicht

Welke berekeningsmethoden zijn er?

• Enkelvoudige methode

De methode is eenvoudig van opzet; er wordt geen rekening gehouden met stijging van kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van het plan. De renteberekening is enkelvoudig en globaal.

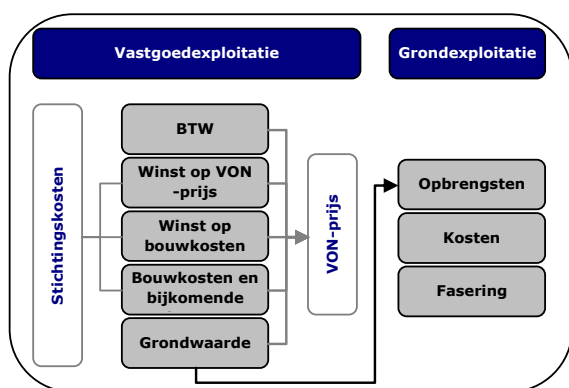
Hierbij is er sprake van een grove berekening van renteverliezen / -opbrengsten en wordt er geen rekening gehouden met feitelijke momenten van investeringen en opbrengsten. Tijdig herzien van de exploitatie elimineert dit nadeel. De methode is alleen geschikt voor plannen die relatief klein zijn, een korte looptijd hebben en een gelijkmatig verloop in tijd voor wat betreft kosten en opbrengsten.

• Statische eindwaarde

Bij deze methode wordt uitgegaan van werkelijke fasering van kosten en opbrengsten. Deze fasering geeft een renteberekening die spoort met de werkelijke renteverliezen en -opbrengsten. Er wordt gebruik gemaakt van het actuele rentepercentage. Er wordt geen rekening gehouden met inflatie.

• Dynamische eindwaarde

Deze methode is gelijk aan de statische, doch hierbij wordt er juist wel rekening gehouden met inflatiecorrectie. De dynamische eindwaarde methode wordt in de praktijk het meest toegepast.



Hoe worden grondprijzen bepaald?

De opbrengsten in een grondexploitatie bestaan doorgaans grotendeels of geheel uit de opbrengsten uit gronduitgifte van bouwrijpe kavels. Voor de bepaling van de hoogte van de gronduitgifteprijs zijn verschillende methodieken voor handen. De volgende methodieken kunnen worden onderscheiden:

- Kostprijsbenadering
- Comparatieve methode
- Residuele waardemethode
- Grondquotes

De verschillende methoden worden hieronder nader toegelicht.

• Kostprijs

In de vorige paragraaf is de rekestheorie rondom grondexploitatie aangegeven. Bij de eindwaarde methodiek wordt de fasering aangepast en als gevolg daarvan verbeterd of verslechtert het saldo contante waarde. De nominale ramingen voor de kosten en opbrengsten staan vast.

In de situatie waar een kostprijs wordt berekend, wordt in feite omgekeerd geredeneerd. Het saldo van kosten en opbrengsten staat in dit geval vast. Dit dient namelijk 0 te zijn.

Om op deze manier de kostprijs te berekenen moet er dus inzicht zijn in de kostenposten en fasering.

Nadeel van deze methode is dat er nauwelijks een relatie is met de markt. Voordeel is wel dat op deze manier de minimale verkoopprijs bekend is om een sluitende grondexploitatie te realiseren.



Gerichtenweg-Hoge Enk

- Comparatieve methode

Comparatief betekent vergelijkenderwijs. De grondprijs wordt dus vastgesteld door te onderzoeken wat gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties zijn. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vergelijkbaarheid van de locatie (correcties mogelijk voor ligging en andere aspecten) en met de prijspeildatum van het vergelijkingsmateriaal. De methode is relatief simpel te noemen en kan indien voldoende vergelijkingsmateriaal voor handen is leiden tot marktconforme prijzen.

- Residuele methode

De residuele grondopbrengsten worden bepaald aan de hand van de opbrengsten van het vastgoed en de kosten die gemaakt moeten worden om dit vastgoed te realiseren: de stichtingskosten. Door van de vastgoedopbrengsten de stichtingskosten af te trekken, ontstaat de residuele grondopbrengst welke als opbrengst wordt opgevoerd in de grondexploitatie. De onderstaande figuur maakt duidelijk hoe de grond- en vastgoedexploitatie aan elkaar gerelateerd zijn. In dit voorbeeld is de residuele grondwaardemethode nader uitgewerkt voor woningbouw. Middels enkele kleine aanpassingen geldt echter dezelfde methode voor andere soorten vastgoed.

Om op deze manier een grondprijs te berekenen dient marktonderzoek uitgevoerd te worden naar reële vrij op naam prijzen (VON) waarbij, net als bij de comparatieve grondwaardemethode, rekening dient te worden gehouden met de vergelijkbaarheid van de locaties en prijspeildatum van het vergelijkingsmateriaal.

Een ander, zeer belangrijk element, is de bepaling van de stichtingskosten. Hoe hoger de stichtingskosten hoe minder de grond waard is. Met name in een vroeg stadium is het vaak lastig om de bouwkosten goed in te kunnen schatten. Voor een juiste inschatting is deskundigheid op het gebied van bouwkosten vereist.

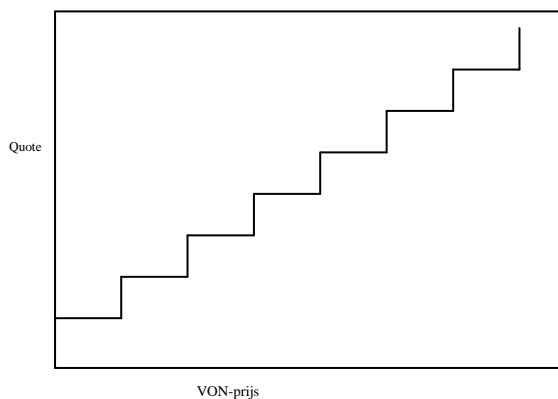
Doordat de methode uitgaat van de marktwaarde van het onroerend goed wordt deze door deskundigen beschouwd als een methodiek die, mits correct toegepast, leidt tot marktconforme grondprijzen. Het bepalen van marktconforme grondprijzen behorende bij functies in de commerciële/vrije sector is van belang om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. In de toelichting op de Wro is ook uitdrukkelijk uitgesproken dat de te verwachten opbrengsten in een exploitatieopzet bij het exploitatieplan marktconform zullen moeten worden benaderd.

Bij een correct gebruik van deze methode is dit de meest inzichtelijke en reële methode. Bovendien kan deze methode op projectbasis worden toegepast hetgeen een voordeel is als de frequentie van locatieontwikkelingsprojecten binnen gemeenten laag is. De methode wordt aanbevolen door de Vereniging van Nederlandse Grondbedrijven (VNG) en de Vereniging

van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) in hun convenant van 19 december 2001.

- Grondquote

Grondwaardes door middel van grondquotes worden bepaald door bij een bepaalde VON-prijs een percentage van die VON-prijs (exclusief BTW) voor de grond te rekenen. De quotes zelf worden doorgaans afgeleid van gerealiseerde grondprijzen op andere locaties waarmee de basis van deze methodiek gelegen is in de eerdere genoemde comparatieve en residuele methoden. De gemeente kan bij de bepaling van grondprijzen volgens de grondquotesystematiek dit beleid eenvoudig toepassen en hoeft verder niet in onderhandeling te treden met de ontwikkelaar. Grondquotes kunnen gepresenteerd worden in een quotelijijn. Een quotelijijn kan er uitzien zoals in onderstaande figuur is weergegeven. Hierbij kan bijvoorbeeld gelden dat een rijwoning met een VON-prijs van € 241.200 een grondwaarde van 25% heeft en een vrijstaande woning van € 498.750 een grondwaarde van 35%. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de BTW. De VON-prijs is altijd inclusief BTW waar de grondwaarde altijd exclusief BTW wordt uitgedrukt. Om de grondwaarde te berekenen dient de VON-prijs dus nog met de BTW verminderd te worden.



Figuur 3: Grondquote in verhouding tot VON-prijs

Ontwikkelaars worden bij het hanteren van een quotelijijn niet beloond voor het toevoegen van extra kwaliteit aan de woning als dit zich niet direct vertaalt in de VON-prijs van de woning. Als de VON-prijs gelijk blijft terwijl de stichtingskosten, als gevolg van het toevoegen van extra kwaliteit, hoger worden, dan heeft de ontwikkelaar residueel gezien minder geld voor de grond beschikbaar. De quote is echter gekoppeld aan de VON-prijs en de grondprijs wordt dus niet lager. Als gevolg hiervan voegt een ontwikkelaar dergelijke extra kwaliteit dan ook niet toe. Als residueel wordt gerekend dan vertaalt dergelijke extra kwaliteit zich direct in een lagere grondwaarde.

5. Kostenverhaal

Algemeen

De Wro geeft in de afdeling 6.4 een regeling van kostenverhaal, kostenverdeling en gemeentelijke regie bij particuliere grondexploitatie. Doelstelling van de betreffende nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de afdeling Grondexploitatie van de Wro (ook wel bekend als Grondexploitatiewet) is daarom gekozen voor handhaving van een gemengd stelsel voor grondexploitatie van een plangebied met zowel een privaatrechtelijk (grondexploitatieovereenkomst) als een publiekrechtelijk spoor (dit laatste door aan een omgevingsvergunning een betalingsvoorschift te verbinden op basis van een exploitatieplan).

De mogelijkheden van het kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor zijn groter dan via het publiekrechtelijke spoor. Via het privaatrechtelijke spoor zijn alle kosten te verhalen uit de kostensoortlijst – opgesomd in artikel 6.2.4 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – en andere kosten die onder ruimtelijke ontwikkelingen vallen die in de structuurvisie als zodanig zijn opgenomen. Via het publiekrechtelijke spoor zijn alleen die kosten te verhalen die onder de kostensoortlijst vallen.

Het publiekrechtelijke spoor geeft de gemeente echter de mogelijkheid om sturend op te treden door in het vast te stellen exploitatieplan locatie-eisen, woningbouwcategorieën en de fasering van de planontwikkeling op te nemen. Daarnaast heeft de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) de mogelijkheden van het exploitatieplan vergroot. Een exploitatieplan kan krachtens artikel 6.13 lid 2 sub e Wro regels bevatten met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels. Dat betekent dat in bepaalde gevallen bij de omgevingsvergunning van het exploitatieplan worden afgeweken, mits het exploitatieplan daaromtrent regels bevat. Tot slot brengt de inwerkingtreding van de Wabo met zich mee dat de terminologie van wetgeving rond kostenverhaal is gewijzigd.

Tot slot kan per 1 november 2010 het vaststellen van een Exploitatieplan bij kruimelgevallen onder EUR 10.000,- opbrengst achterwege blijven.

Hoe worden kosten verhaald?

Binnen de beschreven vormen van grondbeleid (hoofdstuk 2 en hier beknopt herhaald) zijn de volgende vormen van kostenverhaal mogelijk.

Actief

De gemeente neemt in dit model zelf het initiatief en koopt zelf de benodigde gronden en eventueel panden aan, zorgt voor het bouw- en woonrijp maken en de uitgifte (meestal verkoop) van de gronden.

• Gronduitgifte

In dit geval worden de kosten verhaald via de verkoop van bouw kavels (al dan niet met winst).

• Bouwclaim model

In wezen is dit een bijzondere vorm van het actieve grondbeleid: de partij "die in staat en bereid is zelf het plan te verwezenlijken" (aannemer / projectontwikkelaar) verkoopt de grond die zij in eigendom heeft, tegen ruwe bouwgrondwaarde aan de gemeente. Hierbij wordt afgesproken dat de gemeente een, direct overeen te komen, aantal bouw kavels verkoopt aan de eerder genoemde partij tegen een direct overeen te komen grondprijs (berekingsprincipe). De kavels worden uiteraard geleverd nadat zij bouwrijp gemaakt zijn. In dit geval worden de kosten ook verhaald via de verkoop van bouw kavels.

Faciliterend / PPS

De gemeente neemt gezamenlijk met marktpartij(en) het initiatief om tot uitvoering van het grondbeleid te komen. Met name door de ingenomen grondposities is het niet mogelijk als gemeente om volledig zelfstandig het grondbeleid uit te voeren, maar wordt er door het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst (PPS – publiek private samenwerking) voor een gezamenlijke exploitatie gekozen.

In principe worden ook hier de kosten via gronduitgifte verhaald. Risico's en een eventueel tekort op de grondexploitatie worden door alle deelnemende partijen gedragen. Eventuele locatie-eisen van de gemeente worden in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen. Wanneer het echter niet komt tot afspraken over kostenverhaal via gronduitgifte en over de eventuele locatie-eisen, wordt bezien of daarover afzonderlijke afspraken kunnen worden gemaakt (anterieure overeenkomst). Lukt dat niet voordat een planologisch besluit wordt genomen dan wordt een exploitatieplan vastgesteld. Dan kan het kostenverhaal via de omgevingsvergunningen worden geëffectueerd en kan via handhaving op de nakoming van locatie-eisen worden gestuurd.

Passief

Bij een passief grondbeleid wordt het initiatief tot het exploiteren van gronden totaal overgelaten aan private partijen. De gemeente beperkt zich tot haar publieke taak, zoals in procedure brengen van planologische plannen. Voorafgaand aan het planologisch besluit wordt bezien of er een anterieure overeenkomst kan worden gesloten voor het kostenverhaal en de eventue-

le locatie-eisen. Zo niet dan wordt een exploitatieplan vastgesteld.

Wanneer hier invulling aan moet worden gegeven staan de volgende instrumenten ter beschikking.

Vormen van kostenverhaal

• Exploitatieovereenkomst (privaatrechtelijk)

Onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening had de gemeenteraad op grond van artikel 42 de verplichting om een exploitatieverordening vast te stellen. De exploitatieverordening gaf de voorwaarden weer waaronder de gemeente medewerking zou verlenen aan de exploitatie van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking zouden komen en gaf verder regels aan voor de berekening van de exploitatiebijdrage en voor de wijze van kostenverhaal. Onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) is deze verplichting vervallen en kunnen gemeenten zonder exploitatieverordening exploitatieovereenkomsten sluiten.

De exploitatieverordening onder de WRO behoudt alleen zijn werking voor een aantal 'oude' gevallen. In artikel 9.7.17 van de Invoeringswet Wro is bepaald dat artikel 42 WRO van toepassing blijft op:

- a. een voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wro gesloten overeenkomst; of
- b. een na de inwerkingtreding van de nieuwe Wro gesloten overeenkomst, die strekt tot uitvoering van een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp voor de inwerkingtreding van Wro ter visie is gelegd.

De gemeente en ontwikkelende partij(en) zijn binnen de gestelde randvoorwaarden van onder andere het contractenrecht en aanbestedingsrecht vrij om de inhoud van een dergelijke exploitatieovereenkomst te bepalen. De te betalen exploitatiebijdrage dient via de exploitatieovereenkomst te worden vastgelegd en verzekerd te worden bijvoorbeeld via een af te geven bankgarantie.

• Exploitatiebijdrage conform het exploitatieplan (publiekrechtelijk)

Een gemeente is in principe verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) *aangewezen bouwplan* is voorgenomen. Het gaat alleen om bouwplannen genoemd in het Bro waarbij kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen aan de orde kunnen zijn. Locatie-eisen kunnen betrekking hebben op het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en het aanwijzen van gronden voor sociale woningbouw en/of uitgifte in particulier opdrachtgeverschap.

Alleen wanneer het kostenverhaal van de grondexploitatie en het stellen van eventueel noodzakelijke locatie-eisen anderszins verzekerd is, is er geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen. Er is

sprake van anderszins verzekerd zijn, indien de gemeente zelf de grond in eigendom heeft en via gronduitgifte de kosten verhaalt of wanneer met alle eigenaren in het betreffende gebied een (exploitatie-) overeenkomst is gesloten. Wanneer de gemeente locatie-eisen nodig acht, dient de borging van dergelijke eisen eveneens verzekerd te zijn via gronduitgifte of via een overeenkomst. Slaagt dit niet dan is borging in een exploitatieplan nodig.

Een overeenkomst die wordt gesloten voorafgaand aan de vaststelling van een planologisch besluit wordt in vakjargon een *anterieure overeenkomst* genoemd, gebaseerd op artikel 6.24 lid 1 Wro.

Wanneer niet voor alle aangewezen bouwplannen binnen het hele exploitatiegebied van het planologische besluit anterieure overeenkomsten zijn gesloten wordt een exploitatieplan vastgesteld. Daarna kunnen ook exploitatieovereenkomsten worden gesloten, maar daar gelden voor de inhoud wettelijke beperkingen. Op basis van artikel 6.24 lid 2 Wro moeten zulke overeenkomsten het exploitatieplan in acht nemen. Dat betekent dat de overeenkomst bepalingen kan bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen kan bevatten welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan maar daarin niet zijn opgenomen. Zo'n overeenkomst wordt in vakjargon een *posterieure overeenkomst* genoemd.

Een vast te stellen exploitatieplan bevat tenminste een kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van werken en werkzaamheden en een exploitatieopzet inclusief de wijze van kosten toedeling. De exploitatiebijdrage wordt bepaald op basis van de exploitatieopzet en de aangegeven wijze van toedeling en wordt verrekend via de omgevingsvergunning. Wanneer de gemeente locatie-eisen nodig acht krijgen deze ook een plek in het exploitatieplan.

• Baatbelasting

Artikel 222 van de Gemeentewet biedt in beperkte mate de mogelijkheid om tot fiscaal verhaal te komen (baatbelasting). Voordat met het treffen van voorzieningen wordt begonnen, moet door de raad een bekostigingsbesluit worden genomen en bekendgemaakt. Hierin moet het exploitatiegebied worden aangeduid en er moet worden aangegeven in welke mate de kosten van voorzieningen door middel van baatbelasting zullen worden verhaald.

Bij toepassing van het instrument baatbelasting is een aantal kostencomponenten niet of slechts gedeeltelijk verhaalbaar. In het geval van bestaande bebouwing geldt dat, indien deze door de voorzieningen in een betere positie komt, deze in de heffing dient te worden betrokken. Deze laatste eis kan op praktische bezwaren stuiten.

Met de inwerkingtreding van de Wro is het instrument baatbelasting alleen blijven bestaan voor zover er geen sprake is van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Voor plannen waarvoor een exploita-

tieplan kan worden gemaakt mag baatbelasting niet meer worden gebruikt.

Ingeval geen sprake is van een bouwplan en er worden kosten gemaakt in verband met de werkzaamheden en aanleg van voorzieningen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, dan kan er (nog steeds) baatbelasting worden geheven. Hierbij kan worden gedacht aan de herinrichting van een winkelcentrum, een bedrijventerrein of de aanleg van riolering.

De baatbelasting blijft van toepassing op bouw mogelijkheden die ingevolge het oude bestemmingsplan mochten worden gerealiseerd, maar waarvoor geen omgevingsvergunning was aangevraagd. Aanvankelijk bestond voor deze bouw mogelijkheden de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.



Vossenakker-Zuid

DEEL B

6. Grondbeleid Elburg

6.1 Keuze vorm van grondpolitiek

Tot en met de Nota Grondbeleid 2010-2014 stond de gemeente een actieve grondpolitiek voor. Goed beschouwd was deze vooral gericht op uitbreidingslocaties. Sinds die periode zijn er omstandigheden opgetreden die tot bezinning leiden ten aanzien van de principekeus voor actieve grondpolitiek:

- In de langdurige periode van een krediet- en vastgoedcrisis, zoals deze sinds medio 2008 manifest is geworden, is het raadzaam niet op voorhand uit te gaan van gemeentelijke grondverwerving bij gewenste ontwikkelingen, maar dit per ontwikkeling te bezien.
- Meer dan voorheen wordt grondbeleid niet meer vooral gezien als instrumenteel voor de ontwikkeling van uitbreidingslocaties, maar ook als instrumenteel voor herontwikkeling. Het aantal uitbreidingslocaties mede in relatie tot de behoefte aan woon- en werklocaties is minder dan voorheen. Wat woningbouw betreft heeft de provincie in 2014 nieuwe behoeftecijfers, die lager liggen dan de geconstateerde behoefte in 2010, bekend gemaakt. Dit gegeven leidt er mede toe dat meer nadrukkelijk wordt bezien of herontwikkeling mogelijk is. Aan gezien het bij herontwikkeling veelal gaat om particulier eigendom van grond en vastgoed ligt het voor de hand om eerst te bezien of particulieren zelf tot herontwikkeling over willen en kunnen gaan. Zo is in de gemeente Elburg bijvoorbeeld de herontwikkeling van het bedrijventerrein Kruismaten wel van een gemeentelijke visie voorzien, maar wordt de herontwikkeling zelf als verantwoordelijkheid van de ondernemers beschouwd.
- De omslag van een aanbieders- naar een vragersmarkt en de behoefte van burgers en bedrijven aan een grotere rol van hen als eindgebruikers leiden tot een grotere rol van de vorm van organische ontwikkeling.

Deze omstandigheden leiden ertoe dat de gemeente het in de periode 2010 – 2014 gevoerde grondbeleid nuanceert voor de periode 2015 – 2018 door het begrip 'situationele grondpolitiek' te gebruiken. Met situationeel wordt bedoeld dat de keus afhankelijk is van de per situatie verschillende omstandigheden en mogelijkheden.

In de periode 2014 – 2018 was de keus: "De gemeente voert in beginsel en waar mogelijk een actieve grondpolitiek (bestuurlijke keuze)."

Voor de periode 2015 – 2018 is de keus: "De gemeente voert een situationele grondpolitiek uitgaande van een voorkeur voor een actieve grondpolitiek. In de overwegingen voor de concrete keus per geval wordt ook beoordeeld of de publieke belangen gewaarborgd kunnen worden met gebruikmaking van de ter beschikking staande publiekrechtelijke instrumenten van faciliterende grondpolitiek."

Bij de voorbereiding en uitvoering van een planologisch besluit maakt het grondbeleid een integraal onderdeel uit van de betreffende (her)ontwikkeling en wordt de strategie ontwikkeld hoe om te gaan met grondposities. Hierbij wordt ook het al of niet inzetten van het instrument Wvg betrokken.

Beleidskeus I keuze vorm grondpolitiek

De gemeente Elburg voert een situationele grondpolitiek uitgaande van een voorkeur voor een actieve grondpolitiek.

6.2 Inhoud grondpolitiek

Actieve grondpolitiek

Wanneer in een concrete situatie wordt gekozen voor een actieve grondpolitiek wordt uitgegaan van gemeentelijke verwerving.

Wanneer het om redenen van door marktpartijen ingenomen grondposities vanwege recht op zelfrealisatie niet mogelijk is te verwerven, wordt bezien of een bouwclaim- of ruilovereenkomst mogelijk is of anders een vorm van PPS.

Wanneer het om redenen van te verwachten grondexploitatieisico's niet verstandig wordt geacht de gehele ontwikkeling als gemeente op zich te nemen, wordt een PPS-samenwerking met marktpartijen gezocht.

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht is voor de gemeente Elburg geen automatisme bij een keus voor actieve grondpolitiek. Steeds zal worden bezien of een dergelijke vestiging in het concrete geval gewenst is. Ook wanneer het als gewenst wordt beschouwd, is het voor de gemeente Elburg geen automatisme daartoe vanaf het vroegst denkbare moment over te gaan.

De verdere gemeentelijke aanpak is hierna uiteengezet onder de kopjes:

- Verwerving
- Strategische verwerving
- Berekeningsmethode grondexploitatie
- Berekeningsmethode grondprijzen
- Gronduitgifte in eigendom
- Erfpacht
- Tegemoetkoming in schade (planschade)
- Vastgoedbeheer
- Ruilgronden

Faciliterende grondpolitiek

Wanneer in een concrete situatie wordt gekozen voor een faciliterende grondpolitiek wordt gestreefd naar anterieure exploitatieovereenkomsten, mits passend binnen het publieke belang dat de gemeente beoogt te behartigen en mits het kostenverhaal voldoende wordt verzekerd. Slaagt dit niet (voor het gehele exploitatiegebied) dan wordt een exploitatieplan vastgesteld bij het planologische besluit. Het aangaan van posterieure exploitatieovereenkomsten wordt niet uitgesloten.

Uitgangspunt is steeds de verwerving van (gebruiksrijpe) grond voor openbare doelen. Uitzondering hierop is de situatie waarin eigenaren gezamenlijk een collectieve ruimte benutten via de constructie van bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren of mandeligheid.

Binnen een keus voor een faciliterende grondpolitiek is er ruimte samenwerkingsovereenkomsten aan te gaan met het oog op het verwezenlijken van maatschappelijke belangen.

Ook is er ruimte op verzoek van marktpartijen het onteigeningsinstrument in te zetten wanneer marktpartijen voor eigen rekening en risico bereid zijn gemeentelijk beleid te verwezenlijken.

In het kader van een keus voor faciliterende grondpolitiek kan de gemeente ook bewust een uitnodiging doen tot (her)ontwikkeling van een gebied. De gemeente kan er voor kiezen om het ambtelijk apparaat in te zetten om over deze uitnodiging in overleg te treden met eigenaren in het gebied en/of potentiële initiatiefnemers.

Ontwikkelingen op het vlak van wetgeving rond stedelijke herverkaveling worden door de gemeente gevolgd. Principes die in een wet(svoorstel) voor stedelijke herverkaveling worden opgenomen kunnen door de gemeente worden gebruikt om eigenaren van (of beperkt gerechtigden op) onroerende zaken te stimuleren of te faciliteren om vrijwillig tot herverkaveling te komen.

De verdere gemeentelijke aanpak is hierna uiteengezet onder de kopjes:

- Kostenverhaal
- Bovenwijkse kosten, bovenplanse kosten, bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling
- Tegemoetkoming in schade (planschade)
- Gemeentelijke transparantie kostenverhaal

Bij actieve grondpolitiek kan sprake zijn van winst of verlies. Bij faciliterende grondpolitiek kan geen sprake zijn van winst, maar wel van verlies, namelijk wanneer de gemeente vanwege een bepaald publiek belang er voor kiest om een tekort voor haar rekening te nemen. Dat kan zich voordoen wanneer een marktpartij vastgoed (her)ontwikkelt

en de gemeente een bijdrage doet in de investeringen in de bijbehorende aanpassing van de openbare ruimte.

Deze winst- en verliesmogelijkheden zijn van belang in verband met een komende Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen. De gemeente bereidt zich op die wet voor. Wettelijk wordt de mogelijkheid gecreëerd om grondexploitaties en andere ondernemingsactiviteiten onder te brengen in een holding. Daarin kunnen winsten en verliezen worden gesaldeerd. Daarmee wordt voorkomen dat de gemeente over de winst van een grondexploitatie vennootschapsbelasting afdraagt, zonder dat rekening wordt gehouden met verliezen op andere grondexploitaties. Het anticiperen op deze wetgeving is in gang gezet, maar voor concrete keuzes is het te vroeg ten tijde van de vaststelling van deze Nota grondbeleid.

Verwerving

Wanneer in een concreet geval van gebiedsontwikkeling wordt gekozen voor een actieve grondpolitiek is gemeentelijke verwerving aan de orde. Bij verwerving gelden enige vaste uitgangspunten:

- via minnelijk overleg trachten tot aankoop te komen;
- aankoop tegen taxatiewaarde op onteigeningsbasis waarbij met alle waardebepalende aspecten rekening gehouden wordt;
- eventueel inbrengen van ruilobjecten c.q. vervangende vestigingslocatie;
- geen prijsopdrijving c.q. verstoring van het evenwicht op de markt;
- zo nodig toepassing artikel 3.4 Wro (verwezenlijking in de naaste toekomst);
- aankoop van niet verontreinigde grond (indicatief bodemonderzoek);
- onteigening als uiterste middel om tot aankoop te komen;
- in de onderhandelingen zich laten vertegenwoordigen door een terzake gespecialiseerd taxatie- en adviesbureau (deskundig, objectief en onafhankelijk);
- beperken tot toekomstig plangebied of indien noodzakelijk (beargumenteerd) ruimer.

Zodra een nieuw plangebied moet worden ontwikkeld (en het dus duidelijk is waar de (eerstvolgende) uitbreiding plaatsvindt) en voor dit plangebied een keus voor actieve grondpolitiek wordt gemaakt, wordt er een afweging gemaakt over het tijdstip waarop de gesprekken met de eigenaren geopend worden. De afweging vindt plaats op basis van de eigendomssituatie (wie zijn de eigenaren).

Lopende het proces van planvorming (R.O.) wordt, in geval van een keus voor actieve grondpolitiek, in eerste instantie met de eigenaren onderhandeld over de aankoop van de benodigde grond. De eigenaren zijn vrij om te verkopen aan wie zij dat wensen tenzij een voorkeursrecht (op basis van de Wvg) op het gebied is

gevestigd. De gemeente heeft, voordat het voorkeursrechtvestigd is, geen sterke onderhandelingspositie (wet- en regelgeving).

Er wordt bij aankopen gewerkt op basis van de ontegeningswetgeving (waardebepaling). De werkwijze gaat als volgt: De taxateur adviseert over de grondwaarde" en dit wordt overlegd met de verantwoordelijk wethouder en de primaathouder vastgoed. Hierover vindt terugkoppeling plaats met het college.

Vervolgens wordt een gesprek (eerste "onderhandeling") gepland van de primaathouder en de taxateur met de diverse eigenaren teneinde specifieke zaken, die mogelijk van invloed zijn op de waarde, in beeld te krijgen. Tevens wordt hierover en over de eventueel noodzakelijke bijzondere koopvoorwaarden van gedachten gewisseld.

Op dit moment wordt het ontwerp taxatierapport opgesteld. Over de uitgangspunten voor de taxatie kan nog wel worden gesproken maar niet over de taxatie als zodanig. Het taxatierapport is en blijft een onafhankelijk en deskundig oordeel van de taxateur.

In de (eventueel noodzakelijke) vervolggesprekken wordt er onderhandeld (uitgangspunten) waarbij alle gesprekken worden teruggekoppeld met de verantwoordelijke wethouder (stand van de onderhandelingen). Uiteindelijk ontstaat het definitieve taxatierapport.

De onderhandelingen worden gevoerd onder voorbehoud van goedkeuring door het college.

Wanneer er met de eigenaar overeenstemming is bereikt, wordt een overeenkomst ter ondertekening voorgelegd.

Hierna wordt de overeenkomst, vergezeld van het taxatierapport, via de afdeling Financiën en Personeel voorgelegd aan het college.

Op grond van het duale stelsel is de bevoegdheid van deze aankopen ter competentie van het college en heeft de raad besloten niet vooraf geïnformeerd te willen worden voor dit soort aankopen. Dit geldt alleen voor aankopen voor gebieden waarvoor, naar verwachting, binnen vier jaar na datum van het besluit tot aankoop een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan wel is vastgesteld en tegen een op een taxatie van een door de gemeente aangewezen deskundige gebaseerde prijs.

Hierna volgt de betaling, administratieve afhandeling en levering van het gekochte via de notaris (afdelingen Financiën/ personeel en Ruimtelijke ontwikkeling).

Wanneer niet tot minnelijke verwerving kan worden gekomen, wordt ingezet op het instrument onteigening tenzij er sprake is van een eigenaar die "in staat en bereid is" zelf het plan te realiseren.

In dat geval zal getracht worden via een bouwclaim- of grondruilovereenkomst tot overeenstemming te geraken of een vorm van PPS aan te gaan.

Als ook dat niet lukt zal de gemeente, voor dat deel van de gronden waar terecht een beroep kan worden gedaan op zelfrealisatie, moeten omschakelen naar een faciliterende grondpolitiek. Dan wordt ingezet op het aangaan van anterieure grondexploitatieovereenkomsten of, als dat niet voldoende slaagt, op de vaststelling van een exploitatieplan.

Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven kan, ook bij een keus voor faciliterende grondpolitiek verwerving aan de orde zijn. Dat kan het geval zijn wanneer bijvoorbeeld marktpartijen de gemeente nodig hebben om, voor het doen slagen van de beoogde ontwikkeling, aanvullend particuliere gronden te verwerven met hulp van het gemeentelijk instrument van onteigening. Het kan bijvoorbeeld ook het geval zijn of wanneer de gemeente, als onderdeel van een combinatie van de ontwikkeling van zowel commercieel als maatschappelijk vastgoed, de grond voor het maatschappelijk vastgoed wil verwerven.

Het is denkbaar dat de gemeente een ontwikkeling, die voor risico van marktpartijen wordt gerealiseerd, vanwege het algemeen belang met onteigening wil ondersteunen. In zo'n geval is een belangrijk principe voor het aangaan van een contract met de betreffende marktpartijen dat zij de kosten van de onteigening vergoeden.

In het geval dat de gemeente voor een eigen deel binnen het totaal van de ontwikkeling wenst te verwerven, gelden dezelfde uitgangspunten als bij een keus voor actieve grondpolitiek.

Beleidskeus II Verwerving

Ingeval van een keus in een concreet geval voor actieve grondpolitiek hanteert de gemeente de volgende principes ten aanzien van verwerving:

1. *De gemeente maakt actief gebruik van de Wvg;*
2. *Bij onderhandelingen laten we ons bijstaan en vertegenwoordigen door een op dit gebied gespecialiseerd taxatie- en adviesbureau (deskundig, objectief en onafhankelijk);*
3. *Te allen tijde wordt als eerste getracht via minnelijk overleg tot aankoop te komen;*
4. *Onteigening wordt alleen ingezet als minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat leidt en de eigenaar niet in staat of bereid is de ontwikkeling in de door de gemeente gewenste vorm te realiseren;*
5. *Bij een eigenaar die "in staat en bereid is" zelf te realiseren, wordt ingezet op:
-een bouwclaim- of grondruilovereenkomst resp. op
-het aangaan van een samenwerkingsvorm via PPS .*

Strategische verwerving

Het kan voorkomen dat de gemeente in nog niet concreet benoemde, doch voorzienbare ontwikkelingslocaties grond kan aankopen doordat deze grond te koop wordt aangeboden. In dit soort gevallen dient nadere afweging plaats te vinden. Hierbij spelen twee vakgebieden een rol:

1. Ruimtelijke Ordening
2. Economische zaken

1. Ruimtelijke Ordening

Onderzocht moet worden in hoeverre er risico's aanwezig zijn met betrekking tot de (toekomstige) bestemming. Zo is het bijvoorbeeld een gegeven dat wanneer een locatie in een goedgekeurde structuurvisie opgenomen is, er nog geen garantie is dat die locatie ook daadwerkelijk ontwikkeld kan worden!

2. Economische zaken

Wanneer vroeg gekocht wordt, wordt de grond vroeg afgenomen en betaald. Het geld is dus geïnvesteerd en tot uitdrukking gebracht in de boekwaarde van het complex. Op de investering wordt renteverlies geleden en dit wordt bijgeboekt op de boekwaarde. Uiteindelijk moet dit gedekt worden door de grondverkoop van het complex. Op enig moment ontstaat een omslagpunt en kan de verkoop de investering niet meer goed maken. Waar dat moment ligt, is ook weer van vele factoren afhankelijk: termijn realisatie, markt in relatie tot economische omstandigheden, rentefactor. Dit is allemaal moeilijk te voorspellen. Het principe is zo laat mogelijk te kopen (weinig renteverlies) en zo snel mogelijk te verkopen. Het renteverlies over de kosten van het plan (verwerving en ontwikkelingskosten, lees bestemmingsplan maken en in procedure brengen) loopt altijd fors op.

De hoogte van de vergoeding (taxatieprijs) ontstaat overigens pas wanneer er een duidelijk planologisch beeld is van het gebied en de termijn van realisatie. Een planologisch besluit kan leiden tot een waardestijging van de grond. Dat is vaak het geval wanneer gronden met agrarische bestemming een bouwbestemming krijgen. Er kan echter ook sprake zijn van waardedaling, bijvoorbeeld wanneer een bestaand bebouwd gebied of pand wordt herbestemd. Wanneer strategische verwervingen worden overwogen is het belangrijk dat de kans op een eventuele waardedaling tevoren wordt ingeschat. Soms kan ook dan een keus tot strategische verwerving gewenst zijn, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling, die als gevolg van de verwerving mogelijk wordt, fungeert als katalysator voor verdere gewenste ontwikkelingen in een gebied.

Huidig beleid

Het huidige beleid van de gemeente met betrekking tot door derden aangeboden grond, waarvoor niet duidelijk is dat daar binnen een afzienbare termijn gebouwd kan gaan worden, luidt dat er in principe niet wordt aangekocht c.q. er geen verdere afspraken over gemaakt

worden. In principe, omdat van geval tot geval bekeken / overlegd wordt of er mogelijk sprake is van een strategische grondaankoop. Bij deze vorm ligt het initiatief dus bij de eigenaar hetgeen de onderhandelingspositie van de gemeente sterker maakt dan wanneer het initiatief van de gemeente uitgaat.

Beleidskeus III Strategische verwerving

Bij onduidelijkheid over toekomstige bestemming, of bestemmingswijziging en de daarbij behorende termijnen wordt van geval tot geval bekeken of al dan niet een strategische aankoop moet worden gedaan.



Berekeningsmethode grondexploitaties

In het verleden werd in Elburg de enkelvoudige methode toegepast voor de berekening van grondexploitaties. Deze methode is eenvoudig van opzet; er wordt geen rekening gehouden met stijging van kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van het plan. De renteberekening is enkelvoudig en globaal. Omdat in Elburg relatief kleine plannen werden ontwikkeld met een korte looptijd en een gelijkmatig verloop van kosten en opbrengsten in de tijd, voldeed deze methode.

Omdat de gemeente, op aanraden van de rekenkamercommissie overging op het opstellen van een Meerjarenprognose grondexploitatie, is het opstellen van een dynamische eindwaardeberekening, waarin de uitgaven en inkomsten in de tijd inzichtelijk worden gemaakt, noodzakelijk geworden. Daarnaast kan met deze methode een betere risicoanalyse worden uitgevoerd. Dit is van belang voor de bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf. Tot slot vergt het correct berekenen van exploitatiebijdragen in het kader van afdeling 6.4 Wro inzicht in tijdsinvloeden (rente en inflatie).

Bovenstaande heeft ertoe geleid dat de gemeente Elburg in de Nota grondbeleid 2010 - 2014 zowel voor de kostenverhaalsberekening (exploitatieopzet conform artikel 6.13c Wro) als voor de gemeentelijke grondexploitaties de dynamische eindwaardemethode heeft gekozen. De omstandigheden sindsdien geven geen aanleiding deze keus te veranderen.

Beleidskeus IV Exploitaties

Dynamische eindwaardemethode blijven toepassen voor het berekenen en opstellen van grondexploitatieberekeningen en kostenverhaalsberekeningen.

Zowel de grondexploitaties als exploitatieopzetten worden in principe minstens 1 maal per jaar herzien.

Berekeningsmethode grondprijzen

In Elburg werden in het verleden bouw kavels tegen kostprijs verkocht. Sinds februari 2000 is dat niet meer het geval. Het beleid is thans dat de kostprijs wordt bepaald en dat grondprijzen worden verhoogd met een per bestemmingsplan en per categorie woningen / bouwgrond nog nader te bepalen winst opslag per m², zodat uiteindelijk marktconforme grondprijzen worden betaald bij de gronduitgifte. Het hanteren van de kostprijs in het beginstadium van een grondexploitatie vindt zijn oorsprong in het politieke uitgangspunt dat grondexploitaties in principe sluitend moeten zijn en dat het maken van winst op grondexploitatie geen hoofddoel van de gemeente is. Om ongeoorloofde staatsteun te voorkomen is het hanteren van marktconforme prijzen in kostenverhaalsberekeningen en bij gronduitgifte echter noodzakelijk. Vanuit de Europese regelgeving omtrent staatsteun volgt dat de commissie ervan uitgaat dat in de volgende situaties er geen sprake is van ongeoorloofde staatsteun:

- Gronduitgifte middels een openbare biedprocedure
- Grondwaardebepaling van bouwrijpe grond door een deskundige (taxateur)

Om problemen met ongeoorloofde staatssteun te voorkomen hanteert de gemeente Elburg het beleidsuitgangspunt dat voor het bepalen van de gronduitgifte-prijzen (de winst opslag) een taxateur wordt ingeschakeld. Bij het bepalen van de winst opslag kan gebruik gemaakt worden van de eerder omschreven methoden: comparatief, residueel dan wel grondquote.

Beleidskeus V Grondprijzen

1. *Berekenen van de kostprijs van de bouwterreinen ten behoeve van de haalbaarheid.*
2. *Berekende grondprijs per bestemmingsplan en per woningcategorie verhogen met een nader te bepalen winst opslag per m², te bepalen door een onafhankelijk deskundige met als minimale grondprijs de kostprijs en zodanig dat een marktconforme grondprijs ontstaat.*

Gronduitgifte in eigendom

Gronduitgifte gebeurt met toepassing van de "Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2011". In de verkoopovereenkomst kunnen bijzondere voorwaarden (toegesneden op de specifieke verkoop) opgenomen worden.

Bij uitgifte van bouwgrond moet er eerst een onderscheid gemaakt worden. Allereerst moet het gaan over gronden die ter vrije uitgifte beschikbaar zijn voor de gemeente. Vervolgens moet er onderscheid gemaakt worden naar soort bouw: project of vrije kavels.

Een project wordt veelal toegepast bij de bouw van woningen in een rij. Ook bij tweekappers dan wel vrijstaande woningen komt het projectmodel voor bijvoorbeeld wanneer er in het kader van de grondverwerving afspraken over gemaakt zijn.

Tweekappers dan wel vrijstaande woningen komen in principe beschikbaar voor het zelf (laten) bouwen ervan via de zgn. vrije kavels.

De (sociale) huurprojecten en sociale koopwoningen worden gerealiseerd en verhuurd / verkocht door een nader te kiezen woningcorporatie (hun hoofddoelstelling is het realiseren van sociale woningbouw).

De koopprojecten komen tot stand via aannemers, ontwikkelaars (of particulier opdrachtgeverschap via hen of rechtstreeks aan particulieren). Het is denkbaar dat er bij het projectmodel afspraken met de aannemers / ontwikkelaars worden gemaakt over zgn. cascobouw waarbij kopers hun woning in meer of mindere mate zelf afbouwen.

Op basis van gemaakte afspraken, verkenningen, argumenten, prijsvragen, randvoorwaarden e.d. wordt, op advies van de beleidsmedewerker vastgoed, door het college besloten wie de koop- en huurprojecten mag/kan realiseren en welke kavels beschikbaar komen voor zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap).

Voor de verkoop van bouwgrond (vrije kavels) en projectwoningen heeft de raad het uitgiftesysteem voor de gemeente Elburg vastgesteld op basis van het zogenaamde aanbodmodel. Dit model is vastgelegd in de huisvestingsverordening. Het model is ook van toepassing voor aannemers / ontwikkelaars die zelf realiseren.

Het model komt in het kort op het volgende neer: zodra er grond en / of projectwoningen voor verkoop beschikbaar komen, wordt dit meerdere keren gepubliceerd. Hierbij wordt aangegeven aan welke voorwaarden (zoals bindingseisen, ...) aspirant kopers moeten voldoen. Per uitgifte kan dat verschillend zijn. Gegadigden dienen zich in te schrijven. Na controle door de gemeente of inschrijvers aan de gestelde eisen voldoen, vindt via loting de toewijzing plaats.

Na de toewijzing van de vrije kavels (tweekapper en / of vrijstaand) heeft de kandidaat-koper (gegadigde) de mogelijkheid de bouw kavel gedurende de periode van 26 weken te reserveren, waarvan 6 weken gratis en na 6 weken tegen een reserveringsvergoeding. Er wordt hiervoor een reserveringsovereenkomst gesloten. Tijdens die periode heeft de gegadigde (max. 26 weken) de tijd zijn plannen uit te werken en af te stemmen.

De reserveringsvergoeding bedraagt 5% per jaar over de totale koopsom incl. BTW. De reserveringsvergoe-

ding vervalt wanneer de koop niet doorgaat aan de gemeente. Bij het daadwerkelijk overgaan tot koop maakt deze vergoeding deel uit van de koopsom.

Wanneer er geen beletselen (meer) zijn wordt een koopovereenkomst voorgelegd. Hierna volgt de administratieve afhandeling, de levering en de betaling van het verkochte via de notaris (afdelingen Financiën / personeel en Ruimtelijke ontwikkeling).

Beleidskeus VI Gronduitgifte

1. *Toepassen Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2011.*
2. *Kavels voor koopwoningen in project toewijzen aan aannemers, ontwikkelaars of voor particulier opdrachtgeverschap.*
3. *Kavels voor (sociale) huurwoningen en sociale koopwoningen toewijzen aan woningcorporaties.*
4. *Toewijzing projecten koopwoningen en vrije kavels (eigen bouw) middels zgn. aanbodmodel.*
5. *Gegadigden vrije kavels een reserveringsovereenkomst voorleggen.*



Roosje Vechtstraat – Folkerts locatie

↻ Erfpacht

Een bijzondere vorm van gronduitgifte is erfpacht. Erfpacht is een zakelijk recht, dat de erfpachter de bijna volledige bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Het is daarmee behoudens eigendom het meest verstrekkende zakelijk recht.

Het belang van erfpacht is in de afgelopen eeuw voor het gemeentelijk grondbedrijf met name plaatselijk bepaald. Vooral in de randstad heeft dit zakelijk recht al ruim honderd jaar gebloeid als uitgifteform en werpt zijn vruchten af in de zin van extra opbrengsten uit canonverhogingen.

Het juridisch belang van erfpacht wordt eenvoudig bepaald door het feit dat de blote eigendom in handen van de gemeente blijft, terwijl de feitelijke beschikkingsmacht (met uitzondering van de mogelijkheid over het eigendomsrecht te beschikken) bij de erfpachter ligt.

Bij erfpacht wordt de grond voor een lange periode tegen een erfpachtcanon, gebaseerd op de uitgifteprijs, in erfpacht gegeven aan de gegadigde. Na afloop van de overeengekomen periode vervalt het volledig eigendom weer aan de erfverpachter en moet het terrein vrij van gemaakte werken worden geleverd. Ook kan worden overeengekomen dat de gemaakte werken tegen taxatieprijs worden overgedragen (keus ligt dan bij de erfverpachter).

De canon wordt bepaald met het rentepercentage dat de gemeente bij de BNG betaalt, voor vaste geldleningen met een looptijd voor 25 jaar op basis van lineaire aflossing, op de datum van advisering ter zake, vermeerderd met 1%. Daar bovenop worden apart de procedurekosten (10 uur) in rekening gebracht.

Voordelen van erfpacht voor de gemeente zijn:

- Beheer en bestemming kunnen beter geregeld worden;
- Er kan sprake zijn van een waardevast blijvende inkomstenbron door canonherziening en/of grondwaardeherziening door hertaxatie;
- Bij tijdelijke erfpacht komt na afloop van de termijn de grond weer ter beschikking van de gemeente, bijvoorbeeld met het oog op herontwikkeling en realisatie bestemmingswijziging;
- Er is geen onteigeningsprocedure vereist wanneer de grond weer in gemeenschapshanden terug moet komen voor planontwikkeling;
- Gebruiksmogelijkheid van gunstige erfpachtvoorwaarden als acquisitiemiddel;
- In bijzondere erfpachtvoorwaarden kunnen zaken geregeld worden die bij koop slechts via een kettingbeding of een beperkt zakelijk recht geregeld kunnen worden.

Nadelen voor de gemeente zijn:

- Belemmering voor economische activiteit en nadeliger concurrentiepositie ten opzichte van andere gemeenten bij ongunstige voorwaarden;
- Een relatief slechtere marktpositie;
- Gemeente is als het ware verplicht te financieren;
- Administratieve rompslomp.

Gemeente Elburg kent geen erfpachtconstructie voor particulieren, omdat de nadelen voor de gemeente Elburg groter zijn dan de voordelen. Tevens zijn bepaalde voordelen zoals een blijvende inkomstenbron in gemeente Elburg niet aan de orde.

De gemeente Elburg handhaaft voor particuliere (woning-) bouw de huidige werkwijze. Zij kiest er voor geen nieuwe erfpachten aan te gaan. De thans

bestaande erfpachtconstructies worden in de vorm van afkoop of uitsterf constructies afgestoten.

Uitgifte in erfpacht wordt in gemeente Elburg alleen toegepast bij de uitgifte van bedrijventerrein om de financiering te vergemakkelijken. Het voordeel voor het bedrijf is dus gelegen in de financiering. De erfpachtcanon wordt dan bepaald op basis van de uitgifteprijs.

Beleidskeus VII Erfpacht

Uitgifte in erfpacht alleen toepassen bij de uitgifte van bedrijventerrein en terughoudend omgaan met de mogelijkheid van erfpacht bij particulieren.

Kostenverhaal

In beginsel vindt het verhalen van kosten van grondexploitatie plaats via de gronduitgifte. Wanneer de grondexploitatie van een ontwikkeling niet door de gemeente zelf maar door een ontwikkelende partij wordt gevoerd, zal de gemeente in eerste instantie proberen een privaatrechtelijke overeenkomst met de betreffende partij te sluiten. In die overeenkomst wordt onder meer vastgelegd welke kosten die door de gemeente worden gemaakt door die partij worden vergoed. Wanneer er vóór ter inzage legging van een ontwerp ruimtelijk besluit (doorgaans een bestemmingsplan) geen privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten met alle grondeigenaren binnen het plangebied, dan zal de gemeente conform art. 6.12 Wro een exploitatieplan vaststellen. Het kostenverhaal wordt dan verzekerd via de publiekrechtelijke weg of alsnog via de privaatrechtelijke weg in de vorm van een posterieure overeenkomst.

Bovenwijkse kosten, bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Speciale aandacht verdienen de kosten die betrekking hebben op meerdere exploitatiegebieden. De Wro biedt mogelijkheden om dergelijke kosten te verhalen via privaatrechtelijke en publiekrechtelijke weg. De toelichtingen op de Wro en Bro en de kamerstukken bevatten geen scherpe definities van en afbakening tussen deze kosten. Om het beleid omtrent het verhalen van deze kosten in een zo helder mogelijk kader te plaatsen hanteert de gemeente Elburg de hieronder weergegeven omschrijvingen.

Bovenwijkse kosten: kosten voor een voorziening betreffende grondexploitatie binnen of buiten een exploitatiegebied die van nut is voor meerdere exploitatiegebieden. Voorbeelden van bovenwijkse voorzieningen zijn:

- Rotonde ten behoeve van de ontsluiting van meerdere exploitatiegebieden
- Ontsluitingsweg ten behoeve van meerder exploitatiegebieden
- Rioleringsgemaal ten behoeve van meerdere exploitatiegebieden

- Parkje met speelvoorzieningen ten behoeve van meerdere exploitatiegebieden
- Wegnemen van een hindercirkel van een bedrijf ten behoeve van meerdere exploitatiegebieden

Bovenplanse kosten: kosten voor de ontwikkeling van een samenhangend gebied B die via de publiekrechtelijke weg worden verhaald op exploitatiegebied(en) A. Het verhalen van bovenplanse kosten wordt gezien als een vorm van bovenplanse verevening. Voorbeelden van bovenplanse kosten zijn:

- Kosten voor herstructurering van een bestaand bedrijventerrein ("gebied B"), dat samenhangt met een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ("gebied A") (bouwlocatieverevening)
- Kosten voor de ontwikkeling van een groot groen- of recreatiegebied ("gebied B"), dat samenhangt met diverse bestaande en/of nieuwe woongebieden ("exploitatiegebieden A")
- Kosten voor de ontwikkeling van andere maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, landschapsontwikkeling, waterberging en infrastructuur ("gebied B"), dat samenhangt met diverse bestaande en/of nieuwe woongebieden ("exploitatiegebieden A")

Deze voorbeelden van bovenplanse verevening worden deels genoemd in de Memorie van toelichting (MvT) op de Wro. Gezien deze voorbeelden uit de MvT bestaat er, daar waar het gaat om voorzieningen van openbaar nut, enige overlap tussen bovenplanse en bovenwijkse kosten. Bij deze voorzieningen zal de schaal van de voorziening als onderscheidend kenmerk worden genomen. Hoe grootschaliger hoe eerder een voorziening, behalve als bovenwijkse, tevens als bovenplanse kan worden aangemerkt. In de structuurvisie is hier nader invulling aan gegeven.

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen: bijdrage aan de kosten voor de ontwikkeling van een samenhangend gebied B, die via de privaatrechtelijke weg worden verhaald op exploitatiegebied(en) A. Het verhalen van kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt gezien als een vorm van bovenplanse verevening. Voorbeelden van kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn gelijk aan die aangegeven onder bovenplanse kosten. Het verschil zit alleen in de juridische vorm van kostenverhaal: publiekrechtelijk of privaatrechtelijk.

De kosten van bovenwijkse voorzieningen behoren tot de te verhalen kosten zoals opgesomd in de Bro (artikel 6.2.4 Bro sub e). De toerekening van deze kosten aan een exploitatiegebied in de publiekrechtelijke fase geschiedt via de drie kostenverhaalscriteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit)

Uit artikel 6.13 lid 7 Wro volgt dat bovenplanse kosten in de vorm van een fondsbijdrage in een

exploitatieopzet opgenomen kunnen worden. Voorwaarde daarbij is dat in een vastgestelde structuurvisie aanwijzingen worden gegeven over de bestedingen die ten laste van dit fonds komen. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit gelden, omdat het hier gaat om publiekrechtelijk kostenverhaal, ook voor bovenplanse kosten.

Uit artikel 6.24 Wro volgt dat burgemeester en wethouders bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie in de overeenkomst bepalingen op kunnen nemen inzake financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Ook hier geldt dat een basis in een vastgestelde structuurvisie vereist is. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit gelden, omdat het hier gaat om privaatrechtelijk kostenverhaal, niet voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie zijn ontwikkelingen die als bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt opgenomen. De samenhang tussen deze ontwikkelingen en de exploitatiegebieden waarop de kosten worden verhaald zijn in de uitvoeringsparagraaf onderbouwd.

Beleidskeus VIII Kostenverhaal

1. *Kostenverhaal vindt zoveel mogelijk plaats via gronduitgifte, anterieure of posterieure overeenkomsten*
2. *Daar waar noodzakelijk wordt het exploitatieplan en de daaraan gekoppelde exploitatiebijdrage ingezet als instrument om kosten te verhalen*
3. *Bovenwijkse kosten worden zowel via de privaatrechtelijke als publiekrechtelijke weg verhaald*
4. *Voor bovenplans kostenverhaal en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen wordt de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie als basis gebruikt*

Tegemoetkoming in schade (planschade)

Er kan voor burgers schade ontstaan welke een gevolg is van overheidshandelen en die redelijkerwijs niet voor hun rekening mag komen. Deze schade kan het gevolg zijn van bestemmingswijzigingen in het kader van nieuw ruimtelijk beleid.

De verwachte planschadeclaims vormen een kostencomponent van een exploitatieopzet. In het voortraject van het nieuwe bestemmingsplan wordt een risicoanalyse inzake planschade opgesteld. Het betreft hier in hoofdzaak planschadeclaims op grond van artikel 6.1 en verder van de Wro.

Per 24 september 2012 zijn de volgende regels van toepassing:

1. het indienen van een aanvraag moet geschieden binnen vijf jaren na het ontstaan van de oorzaak (verjaringstermijn). Een oorzaak ontstaat op het moment dat het besluit waartoe die oorzaak rechtens is te herleiden, onherroepelijk is geworden;
2. de aanvrager is een recht verschuldigd voor het indienen van een aanvraag van € 500,00.
3. Burgemeester en wethouders zijn het bevoegde orgaan voor besluitvorming op een aanvraag om tegemoetkoming in schade
4. de gemeente heeft de mogelijkheid om planschade op de initiatiefnemer te verhalen middels een overeenkomst. De Gemeente Elburg maakt gebruik van deze mogelijkheid;
5. schade welke valt binnen het normaal maatschappelijk risico, blijft voor rekening van de aanvrager;
6. schade bestaand uit een inkomensderving van maximaal 2% wordt niet vergoed;
7. schade bestaand uit waardevermindering van een onroerende zaak van maximaal 2% wordt niet vergoed, tenzij het een wijziging is van de betreffende onroerende zaak of van op de onroerende zaak betrekking hebbende bij het bestemmingsplan vastgelegde regels;
8. flexibiliteitsbepalingen worden niet meegerekend bij de maximale planologische invulling;
9. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand worden vergoed indien de claim wordt toegewezen, evenals de wettelijke rente vanaf de aanvraag;
10. bij algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gegeven voor de procedure van behandeling van een aanvraag.

Gemeentelijke transparantie kostenverhaal

Om de transparantie van het gemeentelijk grondbeleid te bevorderen is in artikel 6.12 lid 4 Wro bepaald dat een exploitatieplan gelijktijdig bekendgemaakt wordt met het bestemmingsplan² waarop het betrekking heeft.

Artikel 6.24 lid 3 Wro betreft de passieve openbaarmaking van de exploitatieovereenkomsten in die zin dat van het sluiten van de overeenkomst binnen twee weken na ondertekening daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven wordt in een van gemeentewege uitgegeven blad, of in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.

De verplichte kennisgeving is bedoeld om degenen, die geen partij zijn bij de overeenkomst, te informeren over het feit dat er een overeenkomst is gesloten. De gemeente hoeft de inhoud van de overeenkomst niet te publiceren, maar wel de zakelijke beschrijving ervan. Gemeente Elburg kiest ervoor de bij de anterieure overeenkomst de financiële bijlage niet openbaar te

² Het exploitatieplan kan ook gekoppeld worden aan wijzigingsplannen (krachtens artikel 3.6 lid 1 Wro) en aan vergunningen tot afwijking van een bestemmingsplan of een beheersverordening (krachtens artikel 3.31 Wro).

maken. De zakelijke beschrijving houdt in dat aangegeven dient te worden op welke kadastrale percelen de overeenkomst betrekking heeft, van welk te ontwikkelen gebied de percelen deel uitmaken en dat het om een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in de Wro gaat.

⚡ Vastgoedbeheer

Goed grondbeheer (er kan ook een opstal op staan) is een middel om verpaupering en vervuiling te voorkomen. Ten aanzien van het beheer van gronden kan onderscheid gemaakt worden in beheer van gronden in het kader van de grondexploitatie en het beheer van overige gronden.

Het is zaak bij een te verwachten (her)ontwikkeling en een keus voor actieve grondpolitiek op een doordachte manier te bepalen wanneer de grond verworven moet worden. Als te vroeg tot verwerving wordt overgegaan, kan dit leiden tot (te) grote renteverliezen. Te late verwerving kan betekenen dat tegen hoge(re) prijzen moet worden aangekocht. Door te late verwerving kan bovendien de realisatie van de plannen stagneren.

Het aanbieden van voortgezet gebruik van de gronden (soms om niet) door de verkoper kan de onderhandelingen positief beïnvloeden.

Tijdelijk beheer van aangekochte gronden vindt plaats door de gronden die zijn verworven, tijdelijk in gebruik te geven op basis van geliberaliseerde pacht als paardenweitje en dergelijke.

⚡ Ruilgronden

Binnen het product grondexploitatie beschikt de gemeente over gronden die niet in uitbreidingsgebieden gelegen zijn. Deze gronden zijn in het verleden aangekocht om als ruilobject te dienen (om de aankoop van grond van agrariërs te vergemakkelijken en voor eventuele bedrijfsverplaatsing). Deze gronden worden door de gemeente op basis van geliberaliseerde pacht uitgegeven (blijven in elk geval vrij van langdurige contracten).



7. Planning & Control

⚡ Relatie met programmabegroting

In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten is opgenomen dat per 1 januari 2004 een paragraaf grondbeleid verplicht moet worden opgenomen in de begroting³. Jaarlijks dient de paragraaf Grondbeleid te worden opgesteld in zowel de programmabegroting alsook de jaarrekening (de gemeentelijke jaarrekening is via internetsite van gemeente Elburg te downloaden en in te zien, tevens ligt de jaarrekening voor een ieder ter inzage). De paragraaf geeft de visie op het grondbeleid weer in relatie tot de wijze waarop wordt getracht de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Elburg, te realiseren. De in de Nota Grondbeleid vastgelegde kaders zijn daarbij richtinggevend.

Aan de volgende punten uit het BBV dient aandacht te worden besteed bij het opstellen van de paragraaf Grondbeleid in de begroting:

- Een visie op het grondbeleid in relatie tot de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente Elburg het grondbeleid uitvoert;
- Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- Een onderbouwing van de winstneming;
- De beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

De paragraaf Grondbeleid dient per complex in te gaan op zaken als waarom is gekozen voor de inzet van bepaalde grondbeleidsinstrumenten. Daarnaast dient in de paragraaf een actuele prognose te worden gegeven van de te verwachten resultaten van grondexploitaties. Om actuele prognoses over de exploitatieresultaten te kunnen geven is het van belang dat periodiek de opgestelde exploitatieberekeningen worden herzien teneinde eventuele risico's bijtijds in beeld te hebben.

Bij de in de paragraaf Grondbeleid op te nemen achtergrondinformatie dient per project te worden aangegeven van welke datum de laatstelijk vastgestelde exploitatieberekening is.

³ (artikel 9.2 BBV).

Administratieve organisatie

De administratieve organisatie van de grondexploitatie is gebaseerd op verordeningen, het gaat hierbij om de volgende verordeningen:

- de financiële verordening voorgeschreven in artikel 212 Gemeentewet;
- de controleverordening voorgeschreven in artikel 213 Gemeentewet.

In de financiële verordening zijn de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede het financieel beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vastgelegd. Hierin worden de onderwerpen geregeld die te maken hebben met de begroting, de uitvoering en de beheersing daarvan en de verantwoording daarover.

De controleverordening regelt de controle op het financieel beheer en op de inrichting van de financiële organisatie. De accountant controleert of baten lasten en balansmutaties tot stand zijn gekomen volgens de van toepassing zijnde externe en interne regelgeving.

Omslag –en marktrente

De boekwaarde van de complexen binnen de grondexploitatie worden jaarlijks middels een omslagpercentage verhoogd. Deze renteomslag wordt bij het opstellen van de jaarrekening berekend. De totale rentekosten van de gemeente Elburg worden verdeeld over het totale geïnvesteerde vermogen per 1 januari van het boekjaar.

Grondtransacties worden 'afgerekend' op basis van de wettelijke rente. De hoogte van de wettelijke rente wordt bepaald in Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Eventuele wijzigingen in de hoogte worden gepubliceerd in het Staatsblad. De wettelijke rente wordt vermeerderd cq verminderd bij de te betalen en ontvangen bedragen

Reservepositie/Weerstandsvermogen grondbedrijf

Door de lange looptijd van de meeste grondexploitaties zijn er onzekerheden ten aanzien van de geplande faseringen, het rentepercentage en de te verwachten stijgingen van kosten en opbrengsten. Daarnaast kunnen er projectspecifieke risico's zijn zoals onzekerheid ten aanzien van saneringen of verwervingen. Om risico's aangaande grondexploitaties het hoofd te kunnen bieden, dient de gemeente te beschikken over voldoende weerstandsvermogen. Dit weerstandsvermogen dat betrekking heeft op grondexploitaties wordt ook wel het weerstandsvermogen grondbedrijf of bouwgrondexploitatie genoemd. Het weerstandsvermogen grondbedrijf vormt een deel van het gemeentebrede weerstandsvermogen.

Artikel 16, lid e van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) refereert aan het weerstandsvermogen van de bouwgrondexploitatie. Dit artikel bepaalt dat de

paragraaf grondbeleid tenminste de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken bevat. In deze paragraaf van de nota grondbeleid worden de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het weerstandsvermogen samengevat. In de paragraaf grondbeleid die jaarlijks in de begroting en jaarrekening wordt opgenomen wordt aandacht besteed aan de feitelijke situatie van het weerstandsvermogen in het betreffende jaar.

Het weerstandsvermogen grondbedrijf is gedefinieerd als het vermogen van het gemeentelijk grondbedrijf Elburg om (onverwachte) verliezen door incidentele financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat de continuïteit of de dienstverlening van het grondbedrijf, en daarmee de gemeente Elburg, in gevaar komt of noodmaatregelen nodig zijn. Het weerstandsvermogen geeft aan hoe robuust de financiële positie van het grondbedrijf is.

Het weerstandvermogen van het grondbedrijf op moment x wordt berekend door de aanwezige weerstandscapaciteit te delen door de benodigde weerstandscapaciteit.

Weerstandvermogen_(x) = aanwezige weerstandscapaciteit_(x) / benodigde weerstandscapaciteit_(x)

De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door de reserves bouwgrondexploitatie voor zover die een vrij aanwendbaar karakter hebben. Eventuele claims op deze reserves worden dus in mindering gebracht op de aanwezige weerstandscapaciteit. De aanwezige reserves bouwgrondexploitatie zijn de weerstandsreserve bouwgrondexploitatie (WRBG) en de algemene reserve bouwgrondexploitatie (ARBG). In de door de raad vastgestelde nota reserves en voorzieningen 2009 wordt het doel van deze reserves als volgt omschreven:

- De weerstandsreserve bouwgrondexploitatie is een minimale buffer voor risico's uit de bouwgrondexploitatie.
- Het doel van de algemene reserve bouwgrondexploitatie is het in eerste instantie opvangen van eventuele tekorten binnen de bouwgrondexploitatie (complexen). Daarnaast wordt de reserve gebruikt ter dekking van kosten van veelal grotere (maatschappelijk brede) projecten.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt gelijk gesteld aan de berekende omvang van aanwezige risico's die gelden bij bouwgrondexploitatie. Hiertoe wordt jaarlijks een risicoanalyse gemaakt, waarin voor de lopende grondexploitaties en de nog niet en exploitatie genomen gronden de risico's in kaart worden gebracht.

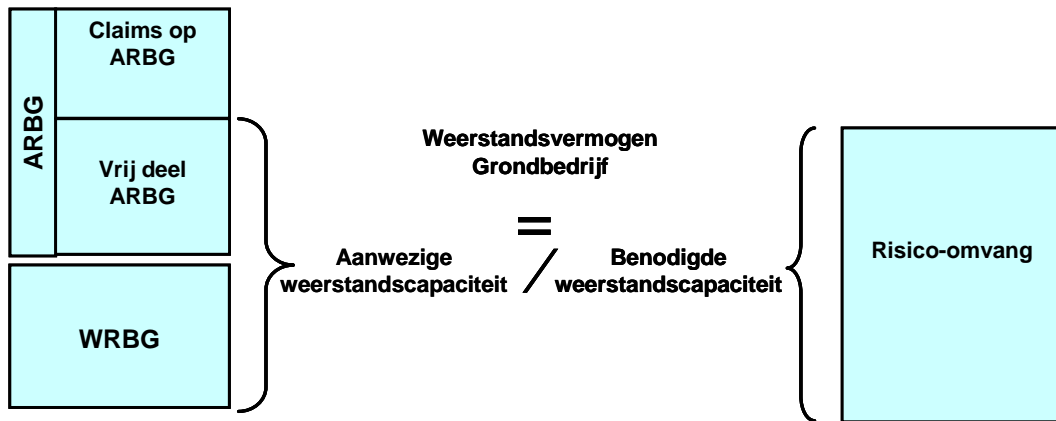
Voor de in exploitatie genomen gronden kunnen onder andere de onderstaande risico's worden genoemd:

- Stijging van de prijzen van productiefactoren, zoals materiaalkosten en rentepercentages.
- Risico van te grote voorraden gereed product in relatie tot de verkoopsnelheid (geeft hogere financieringslasten).
- Risico van productie van gronden met een bestemming waar de markt geen behoefte aan heeft.
- Het risico van de markt met betrekking tot de verkoopprijs.
- Risico van wanprestatie door projectontwikkelaars.
- Het niet realiseren van ingecalculerde subsidies.

De risico's met betrekking tot overige gronden betreffen:

- Onvoorzienbare stijging van de exploitatiekosten.
- Onvoorzienbare daling van de marktwaarden.

Beleidsuitgangspunt ten aanzien van het weerstandsvermogen is dat deze op elk moment tenminste 1 moet bedragen. Wanneer het weerstandsvermogen kleiner is dan 1 dan betekent dit dat de aanwezige weerstandscapaciteit (de aanwezige vrije middelen) niet groot genoeg is om de benodigde weerstandscapaciteit (de berekende risico-omvang) te dekken. In dat geval zullen er maatregelen getroffen moeten worden om de reserves bouwgrondexploitatie aan te vullen tot het noodzakelijke niveau. Wanneer het weerstandsvermogen groter dan 1,5 is, zal worden bekeken of een deel van de aanwezige weerstandscapaciteit kan worden ingezet voor andere doeleinden. Bij de 2-jaarlijkse herziening van de nota reserves en voorzieningen zal een dergelijk besluit worden overwogen. Hierbij wordt in ieder geval het verwachte verloop van het weerstandsvermogen in de komende jaren meegenomen.



Plan Heidezoom 't Harde

Naast het hanteren van regels ten aanzien van het weerstandvermogen worden voor gebeurtenissen die zich met een kans groter dan 60% kunnen voordoen claims gelegd op de algemene reserve bouwgrondexploitatie. Tevens speelt risico-reductie een belangrijke rol bij risicobeheersing. Bepaalde risico's kunnen worden uitgesloten of gereduceerd door bijvoorbeeld onderzoek te laten doen.

Samengevat vindt risicobeheersing plaats door toepassing van onderstaande maatregelen:

- 1) Risico's onder controle houden door een goed functionerende planning & control (ondermeer AO/IC⁴).
- 2) Daar waar mogelijk maatregelen treffen om risico's uit te sluiten (risicoreductie)
- 3) Risico's financieel afdekken door:
 - a) Het reserveren van delen van de ARBG voor specifieke gebeurtenissen (claims); en
 - b) het hanteren van een weerstandsvermogen van voldoende omvang voor overige risico's.

Beleidskeus IX Weerstandsvermogen

1. *Het weerstandsvermogen wordt bepaald door de aanwezige weerstandscapaciteit te delen door de benodigde weerstandscapaciteit.*
2. *De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald aan de hand van een jaarlijkse risicoanalyse*
3. *De aanwezige weerstandscapaciteit bestaat uit het vrije deel van de reserves bouwgrondexploitatie*
4. *Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf wordt voldoende geacht wanneer dit tussen de 1 en 1,5 ligt*
5. *Aanvulling van de aanwezige weerstandscapaciteit is nodig wanneer het weerstandsvermogen minder dan 1 bedraagt.*

Omzetbelasting/overdrachtsbelasting/BTW compensatiefonds

In principe kan alle omzetbelasting worden verrekend, namelijk:

- door vooraf trek via de fiscus als deze toe te rekenen is aan de bouwgrond (bedrijfsmatig);
- via het BTW-compensatiefonds als de gemeente als overheid optreedt (wegen/riolering/groen etc);
- of via een verdeelsleutel via zowel het compensatiefonds als via de fiscus.

De omzetbelasting is dus in principe geen kostenpost meer voor een (niet kostendekkende) exploitatie.

Als bouwterrein wordt beschouwd onbebouwde grond:

- a. waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
- b. ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
- c. in de omgeving waarvan voorzieningen zijn of worden getroffen of
- d. ter zake waarvan een omgevingsvergunning is verleend; met het oog op de bebouwing van de grond.

In grote lijnen betekent het bovenstaande dat nagevoeg over alle bouwgrond bij verkoop ervan omzetbelasting verschuldigd is.

Financiële afwikkeling van complexen

De gemeente Elburg kent administratief twee soorten complexen. Er is een onderscheid gemaakt in 'complexen in exploitatie' en 'complexen niet in exploitatie'. Op de financiële verantwoording inzake de bouwgrondexploitatie is de regelgeving uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) van toepassing.

Sinds de Nota Grondbeleid van 2010 – 2014 heeft de commissie BBV haar notitie over grondexploitatie van 2008 in 2012 bijgesteld. Daarin zijn enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de notitie van 2008.

In de bijgestelde notitie zijn 4 'stellige uitspraken' opgenomen.

Met stellige uitspraken geeft de commissie BBV een interpretatie van de regelgeving, die leidend is. Dit betekent dat verwacht wordt dat stellige uitspraken worden gevolgd en indien een gemeente toch een afwijkende interpretatie kiest (de gemeente is van oordeel dat in haar specifieke omstandigheden een andere lijn beter past en ook „BBV-proof“ is), zij dit expliciet moet motiveren en kenbaar moet maken bij de begroting en jaarrekening.

Het gaat om de volgende stellige uitspraken:

⁴ Administratieve Organisatie/ Interne Controle

1. De lasten en baten verband houdende met grondexploitaties worden in de exploitatie verantwoord en via een tegenboeking (onderhanden werk) naar de balans gemuteerd.

2. Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.

3. Het activeren van vervaardigingskosten op NIEGG is aanvaardbaar, maar dient beperkt te blijven tot het niveau van de huidige marktwaarde van de grond. Wanneer na een raadsbesluit meer duidelijkheid bestaat over de nadere invulling van de toekomstige bouwlocatie en de daartoe nog te maken kosten, kan de verwachte marktwaarde in de toekomstige bestemming als toets worden gebruikt. Dit ligt in lijn met artikel 65, 2e lid. Dat betekent concreet het volgende:

- a) de boekwaarde kan nooit hoger zijn dan de verwachte marktwaarde;
- b) de ruimte voor activering wordt in eerste instantie bepaald door het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde in de huidige bestemming;
- c) bij de bepaling van het verschil tussen boekwaarde en verwachte marktwaarde moet rekening gehouden worden met de overige nog te maken kosten (bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen) in het verdere verloop van het transformatieproces naar de verwachte toekomstige bestemming. Deze bepaling dient jaarlijks gemaakt te worden;
- d) als de waardering het niveau van de marktwaarde al heeft bereikt en de marktwaarde daalt, dan wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. afgewaardeerd;
- e) als duidelijk wordt dat de door de raad voorgenomen bestemming in het geheel niet of slechts gedeeltelijk zal worden gerealiseerd en daardoor een lagere verwachte marktwaarde ontstaat, dan wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. afgewaardeerd.

4. Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies. Als sprake is van een voorziening ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grondexploitaties, dan moet die worden gepresenteerd als een waardecorrectie op de post Bouwgrond in exploitatie. Deze wijze van verantwoording is naar analogie van de voorziening voor dubieuze debiteuren.

De gemeente hanteert deze 4 stellige uitspraken in principe als beleid. Indien zij vanwege specifieke omstandigheden voor een afwijkende lijn kiest zal zij dit expliciet motiveren en kenbaar maken bij de begroting en jaarrekening.

De financiële verantwoording van bouwgrondexploitatie verloopt overigens als volgt.

- Voltooide complexen met een batig saldo

Wanneer een complex geheel is voltooid, kan het complex financieel gezien worden afgesloten.

Het batig resultaat van de grondexploitatie dient te worden opgenomen in het rekeningresultaat van de (Algemene Dienst van de) gemeente. Het is aan de gemeenteraad om over de bestemming van dit resultaat te beslissen. Het batig resultaat van de grondexploitatie wordt in de regel toegevoegd aan de algemene reserve bouwgrondexploitatie.

- Voltooide complexen met een nadelig saldo

Nadelige saldi van geheel voltooide complexen worden afgeboekt van de algemene reserve bouwgrondexploitatie.

- Tussentijdse winstneming

Bij het opstellen van de jaarrekening bouwgrondexploitatie worden de actuele saldo's per complex en de te verwachten saldo's bij de complexen in exploitatie berekend. Uiteraard kan een saldo voordelig danwel nadelig zijn. Op grond van het BBV moet er voor te verwachten tekorten een voorziening ingesteld worden (in de praktijk wordt er meestal een claim gelegd op de algemene reserve bouwgrondexploitatie)

In de bijgestelde notitie grondexploitatie 2012 van de commissie BBV zijn regels gesteld ten aanzien van tussentijdse winstneming uit grondexploitaties. Hierbij gelden twee basisprincipes: het voorzichtigheidsprincipe: realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat en het realisatiebeginsel: wanneer er voldoende zekerheid is voor winst nemen moet dit ook gebeuren. In de notitie grondexploitatie wordt een viertal situaties van afnemende zekerheid gegeven voor de mogelijke tussentijdse winstneming.

1. Alle kosten van een complex zijn reeds geheel gedekt door gerealiseerde verkopen en elke verdere verkoop is dus pure winst. Maar let wel op de eventuele rentekosten, die hoger zullen uitvallen naarmate verkoop langer wordt uitgesteld, en die ook nog via de verkoopprijs moeten worden gedekt.
2. Een variant hierop is dat bijna alle kosten zijn gemaakt én ook de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten geheel zijn gedekt door de gerealiseerde verkopen.
3. De gerealiseerde verkopen overtreffen de gemaakte kosten én de behoedzaam geraamde nog te verkrijgen verkoopopbrengsten zijn aanmerkelijk hoger dan de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid.

4. Verkopen worden met een voorgerecalculeerde winst gerealiseerd in een goed beheersbaar (resterend) productieproces. De voorgerecalculeerde winst kan dan, onder deze relatief zekere omstandigheid, naar rato van de voortgang als gerealiseerd worden beschouwd (percentage of completion methode). Veelal wordt zo 'n situatie "uitbested" aan een projectontwikkelaar die daadwerkelijk in staat is een goed beheersbaar (resterend) verkoop- en productieproces te organiseren en te realiseren, maar deze situatie zal niet vaak voorkomen.

De gemeente Elburg past deze regels toe bij de besluitvorming over tussentijdse winstneming.

Beleidskeus X Tussentijdse resultaten

1. Voor een voorzienbaar verliesgevend complex wordt een claim op de algemene reserve bouwgrondexploitatie gelegd.
2. Tussentijds winstneming vindt plaats als dit verantwoord is. Hierbij worden de situaties zoals omschreven in de notitie grondexploitatie van de commissie BBV als uitgangspunt gebruikt



Plan Heidezoom 't Harde

8. Bestuurlijk kader

Dualisering

Op 7 maart 2002 is de Wet dualisering gemeentebestuur van kracht geworden. Een belangrijk doel van de dualiseringsoperatie is de versterking van de volkswagenwoordigende, kaderstellende en controlerende functies van de raad. Op basis van deze wet is de Gemeentewet ook ten aanzien van de bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders gewijzigd.

Het college is op grond van artikel 160, eerste lid, Gemeentewet in ieder geval bevoegd - voor zover voor deze nota van toepassing- tot:

- a. het voeren van het dagelijkse bestuur van de gemeente;
- e. het besluiten tot en verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen door de gemeente;

Op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet geven de leden van het college, tezamen en ieder afzonderlijk, de raad *vooraf* inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e, indien

1. de raad daarom verzoekt of
2. de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente.

In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft kunnen brengen.

Privaatrechtelijke rechtshandelingen

Om de slagvaardigheid van het college van burgemeester en wethouders te bevorderen, is het van belang om een goede invulling te geven aan de in artikel 169, lid 4, Gemeentewet genoemde informatieplicht.

De raad heeft bij besluit van 23 januari 2003 aangegeven bij welke privaatrechtelijke rechtshandelingen in ieder geval geen sprake is van rechtshandelingen van ingrijpende aard. In die gevallen heeft het college dan ook geen voorafgaande informatieplicht.

Voor de overige privaatrechtelijke rechtshandelingen zal dan per geval door het college bekeken moeten worden of er sprake is van een privaatrechtelijke rechtshandeling die van zo'n ingrijpende aard voor de gemeente kan zijn dat de raad vooraf geïnformeerd moet worden.

Het *algemeen* verkoopbeleid behoort tot de kaderstellende taak van de raad. De raad kan door het vaststellen van het bestemmingsplan (en de eventuele wijzigingen en herzieningen daarvan), de exploitatieopzet (kostprijs = minimale opbrengst) en het beschikbaar stellen van financiële middelen, een voldoende concreet kader schetsen, waarmee het college rekening moet houden bij de uitoefening van de bevoegdheid om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten en deze te verrichten.

De bovenbedoelde, door de raad vastgestelde lijst van 'niet ingrijpende privaatrechtelijke rechtshandelingen' luidt, voor zover in het kader van deze beleidsnota relevant, als volgt:

1. Het aankopen van onroerende zaken en het verwerven van beperkte zakelijke rechten ten behoeve van de realisering van een bestemmingsplan, dat blijkens een besluit van de raad naar verwachting binnen vier jaren na datum van het besluit tot aankoop of verwerving wordt vastgesteld, dan wel is vastgesteld, e.e.a. tegen een op een taxatie van een door de gemeente aangewezen deskundige gebaseerde prijs.
3. Het verlenen van het recht van optie en het verkopen van bouwterrein voor woningen tegen een verkoopprijs die vastgesteld wordt aan de hand van de op dat moment geldende marktprijs waarbij het uitgangspunt is dat de prijs minimaal de in laatstelijk voor het betreffende complex vastgestelde exploitatieopzet genoemde kostprijzen moet bedragen en met inachtneming van de door de raad vastgestelde kaders.
4. Het verkopen of in erfpacht uitgeven van percelen bedrijfsterrein, waarbij de verkoop of uitgifte in erfpacht plaatsvindt overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan, de vigerende milieuvorschriften en de toewijzingscriteria die de raad daarvoor heeft vastgesteld en waarbij de verkoopprijs c.q. erfpachtcanon wordt vastgesteld aan de hand van de op dat moment geldende marktprijs waarbij het uitgangspunt is dat de prijs minimaal de in laatstelijk voor het betreffende complex vastgestelde exploitatieopzet genoemde kostprijzen moet bedragen.
5. Het verkopen van de blote eigendom van in erfpacht uitgegeven onroerende zaken tegen de door de raad vastgestelde prijzen en onder de door de raad gestelde voorwaarden.
6. Het verwerven en verkopen van onroerende zaken, alsmede het (doen) vestigen, verwerven en vervreemden van beperkte zakelijke rechten en het sluiten van gebruiksovereenkomsten, ten behoeve van de realisering van openbare nutsvoorzieningen en reconstructies (aanleg en renovatie van civieltechnische constructies, zoals een weg of een fietspad).
7. Het verkopen van pachtvrije en voorheen langlopend verpachte percelen agrarische grond, onder de voorwaarde dat deze percelen minimaal tegen een getaxeerde waarde door middel van een openbare inschrijving, gevolgd door gunning aan de hoogst biedende agrariër worden verkocht.
8. Het verlenen van toestemming voor het vervreemden en het bezwaren van reeds eerder door de gemeente uitgegeven onroerende zaken en de daarop gevestigde beperkte rechten.
9. Het verkopen van reststroken openbaar groen onder de voorwaarde dat de door de raad vastgestelde criteria en prijzen worden gehanteerd.

10. Het verkopen of ruilen van zogenaamde reststroken tegen een getaxeerde waarde.

13. Het verpachten, met beperkte rechten bezwaren, verhuren, of in gebruik geven van percelen agrarische grond, volkstuintjes, gronden voor vrijetijdsdoeleinden of hobbymatig agrarisch gebruik.

Verantwoording

De verantwoording vindt plaats middels diverse rapportages: Verslagen werkgroep grondbedrijf, Werkgroep planning projecten, Bestuurs- en Managementrapportages en de jaarrekening bouwgrondexploitatie.

Integriteit en controle

Bij grondzaken en exploitatie gaat het doorgaans om belangrijke financiële zaken, bedragen en risico's. Daarbij is het essentieel dat men volledig vertrouwen in de aankopende partij heeft. Geheimhouding en volledig vertrouwen vraagt om een nagenoeg blanco cheque. Dat gaat natuurlijk niet en zeker niet wanneer slechts één persoon die cheque kan invullen.

Om die reden is in de nota verwoord dat het college als geheel de basisprijs "ruwe bouwgrond" bepaalt (op advies van de extern deskundige en de beleidsmedewerker vastgoed). Bovendien is bepaald dat de onderhandelingen onder voorbehoud van instemming van het college, door de extern deskundige en de beleidsmedewerker vastgoed (met terugkoppeling naar de verantwoordelijk wethouder) worden gevoerd.

Vervolgens wordt in de overeenkomst met de verkopende partij een ontbindende voorwaarde opgenomen inhoudende dat de overeenkomst is ontbonden voor het geval het college niet instemt.

Het volledige college besluit uiteindelijk of tot koop wordt overgegaan of niet. Wanneer op deze wijze gewerkt wordt, houden zowel de portefeuillehouder als het college de handen vrij in het voortraject.

Controle

Interne controle op aankoop vindt plaats door de administrateur van de grondexploitatie:

1. bij het advies tot aankoop van de beleidsmedewerker vastgoed: zijn de bedragen, hoeveelheden en de eventuele bijzonderheden in overeenstemming met het taxatierapport en het concept collegebesluit;
2. voor het passeren akte: klopt de oppervlakte en het bedrag van de aankoop met het besluit van het college.
3. bij het opmaken van de jaarrekening (staat aankopen).

De externe controle vindt plaats door de accountant bij de controle van de jaarrekening.

9. Samenvatting

Terugkoppeling doel

- Doelstelling en nut van de nota
 - Kenbaar maken te hanteren grondbeleid
 - Ambtelijk en bestuurlijk toetst document
 - Ruimtelijke ontwikkeling d.m.v. grondbeleid
 - Duidelijkheid voor alle betrokkenen

Terugkoppeling

De notitie "Vaste grond onder de voeten 2015" is een beleidsnotitie geworden die aan de bovenstaande doelstellingen voldoet. In de diverse hoofdstukken, en dan met name in hoofdstuk zes Grondbeleid Elburg, wordt duidelijk een richting aangegeven die de gemeente Elburg voor ogen heeft bij haar (sturende) grondpolitiek. De richting wordt bepaald door tien beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes dienen spelregels te zijn bij de uitvoering van grondpolitiek, spelregels waar je mee uit de voeten kunt.

Beleidskeuzes

• Beleidskeus I Keuze vorm grondpolitiek

De gemeente Elburg voert een situationele grondpolitiek, uitgaande van een voorkeur voor een actieve grondpolitiek.

• Beleidskeus II Verwerving

Ingeval van een keus in een concreet geval voor actieve grondpolitiek hanteert de gemeente de volgende principes ten aanzien van verwerving :

1. De gemeente maakt actief gebruik van de Wvg;
2. Bij onderhandelingen laten we ons bijstaan en vertegenwoordigen door een op dit gebied gespecialiseerd taxatie- en adviesbureau (deskundig, objectief en onafhankelijk);
3. Te allen tijde wordt als eerste getracht via minnelijk overleg tot aankoop te komen;
4. Onteigening wordt alleen ingezet als minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat leidt en de eigenaar niet in staat of bereid is de ontwikkeling in de door de gemeente gewenste vorm te realiseren;
5. Bij een eigenaar die "in staat en bereid is" zelf te realiseren, wordt ingezet op:
 - een bouwclaim- of grondruilovereenkomst resp. op
 - het aangaan van een samenwerkingvorm via PPS.

• Beleidskeus III Strategische verwerving

Bij onduidelijkheid over toekomstige bestemming, of bestemmingswijziging en de daarbij behorende termijnen wordt van geval tot geval bekeken of al dan niet een strategische aankoop moet worden gedaan.

• Beleidskeus IV Exploitaties

Dynamische eindwaardemethode blijven toepassen voor het berekenen en opstellen van grondexploitatieberekeningen en kostenverhaals-berekeningen. Zowel de grondexploitaties als exploitatieopzetten worden in principe minstens 1 maal per jaar herzien.

• Beleidskeus V Grondprijzen

1. Berekenen van de kostprijs van de bouwterreinen ten behoeve van de haalbaarheid.
2. Berekenende grondprijs per bestemmingsplan en per woningcategorie verhogen met een nader te bepalen winstopslag per m², te bepalen door een onafhankelijk deskundige (beëdigd taxateur) met als minimale grondprijs de kostprijs en zodanig dat een marktconforme grondprijs ontstaat.

• Beleidskeus VI Gronduitgifte

1. Toepassen Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2011.
2. Kavels voor koopwoningen in project toewijzen aan aannemers, ontwikkelaars of voor particulier opdrachtgeverschap.
3. Kavels voor (sociale) huurwoningen en sociale koopwoningen toewijzen aan woningcorporaties.
4. Toewijzing projecten koopwoningen en vrije kavels (eigen bouw) middels zogenaamd aanbodmodel.
5. Gegadigden voor vrije kavels een reserverings-overeenkomst voorleggen.

• Beleidskeus VII Erfpacht

Uitgifte in erfpacht alleen toepassen bij de uitgifte van bedrijventerrein.

• Beleidskeus VIII Kostenverhaal

1. Kostenverhaal vindt zoveel mogelijk plaats via gronduitgifte, anterieure of posterieure overeenkomsten
2. Daar waar noodzakelijk wordt het exploitatieplan en de daaraan gekoppelde exploitatiebijdrage ingezet als instrument om kosten te verhalen
3. Bovenwijkse kosten worden zowel via de privaatrechtelijke als publiekrechtelijke weg verhaald
4. Voor bovenplans kostenverhaal en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen wordt de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie als basis gebruikt

• Beleidskeus IX Weerstandsvermogen

1. Het weerstandsvermogen wordt bepaald door de aanwezige weerstandscapaciteit te delen door de benodigde weerstandscapaciteit.
2. De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald aan de hand van een jaarlijkse risicoanalyse

3. De aanwezige weerstandscapaciteit bestaat uit het vrije deel van de reserves bouwgrondexploitatie
4. Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf wordt voldoende geacht wanneer dit tussen de 1 en 1,5 ligt
5. Aanvulling van de aanwezige weerstandscapaciteit is nodig wanneer het weerstandsvermogen minder dan 1 bedraagt.

• Beleidskeus X Tussentijdse resultaten

1. Voor een voorzienbaar verliesgevend complex wordt een claim op de algemene reserve bouwgrondexploitatie gelegd.
2. Tussentijds winstneming vindt plaats als dit verantwoord is. Hierbij worden de situaties zoals omschreven in de notitie grondexploitatie van de commissie BBV als uitgangspunt gebruikt



Waterlanden, Doornspijk

