

Nota Grondbeleid 2018 - 2021

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Aanleiding	7
	2.1 Definitie van grondbeleid	7
	2.2 Doelstellingen van grondbeleid	7
	2.3 Economische context	8
	2.4 Aansprakelijkheid	8
3	Verschillende vormen van grondbeleid	9
	3.1 Actief grondbeleid	9
	3.2 Faciliterend (passief) grondbeleid	9
	3.3 Mengvormen van actief en faciliterend grondbeleid	10
	3.4 Situationeel grondbeleid	10
4	Instrumenten voor de uitvoering van grondbeleid	12
	4.1 Structuurvisie	12
	4.2 Bestemmingsplan	12
	4.3 Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4 Grondexploitatie	12
	4.4 Verwerven van gronden	14
	4.5 Uitgifte van gronden	15
5	Grondexploitatie	16
6	Reserves en voorzieningen	17
	6.1 Algemene reserve gemeentelijke grondexploitaties	17
	6.2 Winstneming	17
	6.3 Voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties	18
7	Risico's en afwaarderen	19
	7.1 Afwaarderen in exploitatie genomen gronden (onderhanden werken)	19
	7.2 (Nog) niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)/grond als Materiële vaste activa (MVA)	19
8	Grondprijnsbeleid	20
	8.1 Doelstellingen grondprijnsbeleid	20
	8.2 Beleidskader	20
	8.3 Grondprijzen	20
	8.3.1 Grondprijsmethodiek	20
	8.3.2 Uitgangspunten grondprijnsbepaling	21
	8.4. Uitgiftecategorieën	22
	8.4.1 Woningbouw	22
	8.4.2 Kantoor- en bedrijfsruimte	23
	8.4.3 Winkel- en horecavoorzieningen	24
	8.4.4 Maatschappelijke voorzieningen	24
	8.4.5 Groen- en reststroken	25
	8.5 Overige vormen van uitgifte	26
9	Sturing en verantwoording	28
	9.1 Planning en control cyclus	28
	9.2 Schematische weergave verdeling bevoegdheden gemeenteraad en college	29
10	Werkafspraken	30
11	Tot slot	31
Bijlagen:	1. Instrumenten actief grondbeleid	
	2. Besluit, Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)	
	3. Kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening	
	4. Grondprijsmethodieken	

1. Samenvatting

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

Beleidskeuze 1

Situationeel grondbeleid is voor de looptijd van deze nota het uitgangspunt. Per initiatief/ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief of faciliterend.

Beleidskeuze 2

1. De gemeente geeft er de voorkeur aan om kosten te verhalen middels (anterieure) overeenkomsten.
2. Het streven is er op gericht om alvorens de planologische procedure wordt gestart, overeenstemming te hebben met de initiatiefnemer middels een anterieure overeenkomst.

Beleidskeuze 3

Aankopen van gronden wordt enkel gedaan indien er sprake is van een strategische aankoop. In dat geval wordt altijd vooraf per situatie de afweging gemaakt; gewenste ruimtelijke ontwikkeling/publieke belangen versus risico's voor de gemeente.

Beleidskeuze 4

1. De raad mandateert het college om – binnen de randvoorwaarden - voor een bedrag van maximaal € 1 miljoen in een vroegtijdig stadium aankopen met een strategisch karakter te kunnen verrichten op basis van een zgn. revolving fund - principe.
2. Nadat het college een strategische aankoop heeft gedaan, wordt de raad geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten.

Beleidskeuze 5

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

Beleidskeuze 6

1. De omvang van de algemene reserve gemeentelijke grondexploitatie wordt bepaald op basis van de inschatting van de risico's van de actuele grondexploitatie.
2. Afroaming van de algemene reserve gemeentelijke grondexploitatie ten gunste van de algemene middelen vindt alleen plaats bij het vaststellen van de jaarrekening als onderdeel van de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente.
3. De gemeentelijke grondexploitatie dragen niet direct bij in de kosten van realisatie van specifieke voorzieningen binnen de gemeentelijke programma's; uiteraard kan wel besloten worden om een eventuele winstafroaming een specifieke bestemming te geven.

Beleidskeuze 7

Winstnemingen worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie.

Beleidskeuze 8

Voor alle grondexploitatie met een geprognosticeerd verlies wordt een voorziening getroffen ter grootte van dit verlies. Deze wordt gevoed ten laste van de algemene reserve grondexploitatie met het contant gemaakt verwachte nadelige saldi van grondexploitatie op de einddatum.

Beleidskeuze 9

De grondprijzen worden binnen de gemeente hoofdzakelijk met de comparatieve methode bepaald. Daar waar wenselijk worden de comparatief vastgestelde grondprijzen getoetst met de residuele methode of wordt de waarde (nader) bepaald door een gecertificeerde taxateur. Een beperkt aantal gemeentelijke uitgaves vinden plaats via een tender/openbare inschrijving.

Beleidskeuze 10

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

Beleidskeuze 11

Bij de grondprijsbepaling worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

1. De gronden worden in bouwrijpe staat geleverd (tenzij anders vermeld).
2. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming.
3. De gronden hebben het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar.
4. Voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale of een bandbreedte voor de grondprijzen.
5. De grondprijzen worden vermeld exclusief de verschuldigde BTW/OVB.
6. Voor gronduitgiften waarvoor geen (bandbreedte voor de) grondprijs is aangegeven in de Grondprijzenbrief en/of onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de waarde (nader) te bepalen wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd taxateur.
7. Jaarlijks kunnen grondprijzen geïndexeerd worden met de in de begroting van de gemeente gehanteerde inflatiecorrectie (gekoppeld aan de CBS-indexcijfers) of indien de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt aangepast worden aan de marktwaarde boven de geldende index.

Beleidskeuze 12

1. Voor sociale huurwoningen wordt een vaste grondprijs per m² grond gehanteerd.
2. Voor de markthuurloningen (beleggershuurwoningen) geldt een bandbreedte voor de grondprijzen die gelijk is aan de bandbreedte voor de vrije woningbouw kavels.

Beleidskeuze 13

1. Voor een sociale koopwoning geldt een minimale (niet-marktconforme) grondprijs per m² grond.
2. Voor marktconforme koopwoningen geldt een bandbreedte (comparatief bepaald) per woningbouwsegment waarbinnen de grondprijs zich bevindt.
3. Bij gestapelde woningbouw, behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1 (zie voetnoot pag. 22).

Beleidskeuze 14

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

Beleidskeuze 15

1. Bij de uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt een bandbreedte (comparatief bepaald en/of getaxeerd door een onafhankelijk taxateur) gehanteerd waarbinnen de grondprijs per m² zich bevindt.
2. Bij deze uitgifte behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1 (zie voetnoot pag. 22).
3. Kantoren en bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren conform het vigerende parkeerbeleid.

Beleidskeuze 16

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

Beleidskeuze 17

1. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen (niet commercieel) wordt comparatief vastgesteld aan de hand van o.a. de trend in de rijksnormen voor vergoedingen voor bouw, huur en grondprijs voor zorginstellingen en grondprijs voor maatschappelijke doeleinden in de regio.
2. Bij de uitgifte van grond voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt per uitgifte de marktconforme grondprijs comparatief bepaald of, indien het een meer complexe uitgifte betreft, wordt deze residueel bepaald en/of getaxeerd door een onafhankelijk taxateur.
3. Bij deze uitgiften behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² bvo indien de floor space index (fsi) groter is dan 1 (zie voetnoot pag. 22).
4. De huurprijs van overige buitenrecreatie, niet commercieel, is gerelateerd aan de pachtprizen die de grondkamer/het ministerie hanteert en worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens.
5. Bij commercieel medegebruik van gronden geldt voor de aanvangshuur per m² een percentage van de grondprijs (conform huur groen- en reststroken) van betreffende gronden dat naar rato wordt doorberekend. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI).

Beleidskeuze 18

1. De grondprijzen van groen- en reststroken worden comparatief benaderd of indien de situatie daarom vraagt wordt de grond getaxeerd door een taxateur.
2. De grond wordt in de huidige staat geleverd en niet bouwrijp. De bijkomende kosten (kosten koper, belasting en inrichtingskosten) bij overdracht van de grond zijn voor rekening van koper.

Beleidskeuze 19

1. De huurprijzen welke zijn opgenomen in bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd en - indien mogelijk - jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI alle huishoudens).
2. Bij (op)nieuw verhuren van grond geldt een aanvangshuurprijs per m² groen- of reststrook die jaarlijks een percentage van de verkoopprijs van betreffende grond bedraagt, deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI alle huishoudens).
3. De huurprijs/pachtprijs van agrarische grond (weiland) is gerelateerd aan de pachtprizen die de grondkamer/het ministerie hanteert.
4. Erfpacht kan als alternatief worden ingezet voor verkoop van bedrijfsterrein of maatschappelijke voorzieningen.
5. De kosten van het vestigen van een recht van opstal zijn voor rekening van de opstaller. Het opstalrecht is gebaseerd op een percentage van de boekwaarde van de ondergrond of op de door het ministerie vastgestelde gemiddelde grondprijs voor grasland per m² (waarbij een minimumbedrag geldt ter dekking van de administratiekosten). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Afspraken

Afspraak 1

Voor het opzetten van de gemeentelijke grondexploitatie wordt conform de BBV de kostensoorten van de lijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gehanteerd (bijlage 3).

Afspraak 2

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

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

Afspraak 3

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

Afspraak 4

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

Afspraak 5

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

Afspraak 6

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

2. Aanleiding

De Nota Grondbeleid komt voort uit een wettelijk kader; sinds januari 2004 is elke gemeente verplicht in het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) een paragraaf grondbeleid in de programmabegroting op te nemen. Verder is in de Financiële verordening gemeente Olst-Wijhe, vastgesteld op 28 november 2016 (ex artikel 212 Gemeentewet), gesteld dat eens in de vier jaar het grondbeleid op hoofdlijnen en in kaders wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De huidige Nota Grondbeleid heeft een looptijd van 2014 - 2017 en moet daarom per 2018 opnieuw vastgesteld worden.

De nota vormt een toetsingsdocument aan de hand waarvan het feitelijk handelen door de gemeenteraad kan worden gecontroleerd en getoetst. De Nota Grondbeleid is daarmee voor het college het kader dat bepaalt hoe over de belangrijkste financiële ontwikkelingen en de relatie tussen grondbeleid en de programma's moet worden gerapporteerd aan de gemeenteraad. Die rapportage is te vinden in de paragrafen grondbeleid van de begroting en in de jaarstukken.

Naast een wettelijk kader is er ook een belang vanuit de gemeente zelf. De afgelopen jaren hebben zich veranderingen voorgedaan in onder andere juridische en economische zin die gevolgen hebben voor het gevoerde beleid. Daarom is het ook voor de gemeente van belang om elke vier jaar het beleid terug te koppelen en een herijking te laten plaatsvinden. Hiernaast vraagt de veranderende rol van de gemeente in een participatieve samenleving om een flexibele inzet van het grondbeleid, waarbij ruimte is voor initiatieven en experimenten uit de samenleving die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van onze gemeente.

In 2015 is de Omgevingswet door de Tweede Kamer aanvaard. De inwerkingtreding wordt in 2021 verwacht. In juli 2016 heeft het Kabinet een concept wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom (de Aanvullingswet) bekend gemaakt. Hierin worden regels toegevoegd aan de Omgevingswet voor instrumenten die ingrijpen op het eigendom van gronden. Het Kabinet beoogt met deze Aanvullingswet onder andere de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), de Onteigeningswet (Ow) en de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) op te nemen in de Omgevingswet. De inhoud van de Omgevingswet zal derhalve invloed hebben op het grondbeleid. Zolang niet bekend is hoe de Omgevingswet er uit gaat zien betreffende het grondbeleid, is het niet mogelijk om hierop al in deze Nota Grondbeleid te anticiperen. In principe geldt deze Nota grondbeleid tot en met 2021. Mocht de Omgevingswet en/of andere ontwikkelingen aanleiding geven tot aanpassing van het grondbeleid, dan zal hierover separaat worden geadviseerd of zal tussentijdse herziening van deze nota plaatsvinden.

2.1 Definitie van grondbeleid

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

Het grondbeleid in onze gemeente is als volgt gedefinieerd:

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

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

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

2.2 Doelstellingen van grondbeleid

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

In de praktijk zijn de doelstellingen van het gemeentelijk grondbeleid en daarmee de Nota Grondbeleid:

- a. het bevorderen van een maatschappelijk gewenst ruimtegebruik;
- b. regie voeren op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit alles tegen een zo gunstig mogelijk financieel resultaat door afspraken over grondposities. Het is echter belangrijk te realiseren dat het grondbeleid faciliterend is aan het realiseren van onze ruimtelijke, economische en sociale doelen.

Het grondbeleid geeft met name een antwoord op de vraag **hoe** de ruimtelijke opgave geëffectueerd gaat worden. Met de Nota Grondbeleid stelt de raad beleidsmatige kaders vast over de wijze waarop de gemeente Olst-Wijhe op de grondmarkt opereert en welke instrumenten daarvoor worden ingezet. Daarnaast wordt een aantal (interne) afspraken die van belang zijn voor de uitvoering van deze nota vastgesteld.

2.3 Economische context

Na een aantal jaren met een economische crisis, waarbij de bouw van woningen en daarmee de grondverkopen zijn gedaald, trekt de markt weer aan. Ook de vraag naar bedrijventerreinen neemt toe. Dit geeft weer wat ruimte in de grondexploitaties. Omdat de gebiedsontwikkelingen een lange looptijd kennen, is het reëel om ervan uit te gaan dat de markt gedurende de looptijd ook weer kan verslechteren. Het is daarom niet verstandig om de huidige economische situatie te projecteren op de gehele looptijd van een project. Daarnaast zijn de stijgingen in woningprijzen en verkoopaantallen in onze gemeente beperkter dan het landelijke nieuws doen vermoeden. In een aantal steden is er sprake van verhitting van de woningmarkt. Dit is in onze gemeente nog niet aan de orde, hoewel de vraag naar woningbouwkavels weer stijgt. In de gemeente Olst-Wijhe is er met name wat betreft de bedrijventerreinen kwantitatief sprake van een overprogrammering. De gemeente ziet recentelijk dat ook hier de vraag weer aantrekt, mede doordat de gemeente weer meer aan acquisitie werkt en meer aan accountmanagement richting het bedrijfsleven doet.

Deze Nota grondbeleid is geschreven in de context van een gunstig economisch klimaat. Gezien bovenstaande mitsen en maren werkt het slechts op gedempte wijze door in de gemaakte beleidskeuzes.

2.4 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente Olst-Wijhe aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota grondbeleid dient u zich te wenden tot de het team Leefomgeving (grondzaken) van de gemeente Olst-Wijhe.

3 Verschillende vormen van grondbeleid

Om gronden te kunnen ontwikkelen zijn er verschillende mogelijkheden voor het voeren van grondbeleid, zoals actieve grondbeleid, waarbij de gemeente leidend is, faciliterend grondbeleid, waarbij de ontwikkeling wordt overgelaten aan private partijen, situationeel grondbeleid, waarbij per initiatief/ontwikkeling het grondbeleid wordt bepaald en publiek private samenwerking (PPS), waarbij de gemeente er voor kiest te ontwikkelen met een marktpartij. Deze verschillende vormen van grondbeleid worden hieronder kort gedefinieerd.

In de in 2008 vastgestelde Nota grondbeleid is nadrukkelijk gekozen voor een actief grondbeleid. Het beleidsuitgangspunt was: *actief grondbeleid waar dat kan en een faciliterend grondbeleid waar dat moet*. Deze beleidslijn is in de Nota Grondbeleid 2014 – 2017 gewijzigd in: *faciliterend grondbeleid waar dat kan en een actief grondbeleid waar dat moet*.

Het actieve grondbeleid van de gemeente van de afgelopen jaren heeft ervoor gezorgd dat er op de meeste locaties voldoende bouwgrond beschikbaar is voor de gemeentebrede bouwopgaaf (woningbouw en bedrijventerreinen) voor de komende jaren.

3.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid benadert de gemeente de grondmarkt op actieve wijze. De gemeente verwerft de grond, voert de eventueel voor het plan noodzakelijke publiekrechtelijke procedures uit, maakt de grond bouwrijp, legt de publieke voorzieningen aan en geeft, conform het door de raad vastgestelde uitgiftebeleid, bouw kavels uit in eigen beheer. Actief grondbeleid houdt uitdrukkelijk niet in dat de gemeente zelf altijd het bestemmingsplan realiseert: hier kan ook in het actieve grondbeleid een taak liggen voor een projectontwikkelaar of zelfbouwer. Bij actief grondbeleid heeft de gemeente volledig de regie wat betreft de opgave en het proces.

Het voeren van een actief grondbeleid kent voor- en nadelen. De belangrijkste voordelen zijn:

- De gemeente heeft het gehele proces van verwerving tot uitgifte van de bouw kavel zelf in de hand.
- De gemaakte kosten worden gedekt uit de opbrengsten. Wanneer de opbrengsten de kosten overschrijden, is de gemaakte winst tevens voor de gemeente.
- De gemeente kan de fasering en de invulling zelf bepalen.

Het nadeel van een actief grondbeleid is dat de risico's van de planrealisering volledig bij de gemeente berusten, zoals bijvoorbeeld hogere aankoopkosten, onvoorziene saneringskosten of het niet (of later) verkopen van bouwrijpe kavels (rente verlies).

Samengevat kan de gemeente bij actief grondbeleid gericht sturen op de realisatie van het bestemmingsplan en kan zij eventuele winst inzetten voor minder rendabele plannen. Het nadeel van het voeren van een actief grondbeleid is financieel van aard. Immers, waar winst gemaakt kan worden, kan ook verlies geleden worden. Dit was met de economische crisis van afgelopen jaren uitdrukkelijk het geval. Het risico was/is echter (al) altijd aanwezig bij het voeren van een actief grondbeleid.

3.2 Faciliterend (passief) grondbeleid

Met een faciliterend grondbeleid laat de gemeente het initiatief van de ontwikkeling van de grond over aan één of meer marktpartijen. De gemeente geeft de publiekrechtelijk kaders aan. Binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten van het bestemmingsplan en onder het publieke toezicht laat de gemeente vervolgens de grondexploitatie aan de particuliere grondexploitant (ontwikkelaar of corporatie) over. Er is bij faciliterend grondbeleid vrijwel altijd sprake van kostenverhaal, waarbij de kosten die de gemeente maakt voor bepaalde publieke voorzieningen (mede) ten nutte van het plan worden verhaald op de particuliere grondexploitant middels een anterieure of posterieure overeenkomst¹ of een exploitatieplan². De Wet ruimtelijke ordening

¹ Anterieure overeenkomst is een overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel. Het betreft een vormvrije overeenkomst, waarin partijen afspraken kunnen maken over kostenverhaal en waarin bepalingen kunnen worden opgenomen over o.a. zekerheidsstelling van betaling, tijdvak en fasering, locatie-eisen en woningbouwcategorieën (zie pag. 13). Een posterieure overeenkomst is ook een privaatrechtelijke overeenkomst tussen

met daarin de Grondexploitatiewet biedt hiervoor de basis. De gemeente kan hiermee ook sturen op de fasering en de uitvoering van werkzaamheden.

De Wro biedt mogelijkheden om te sturen op onder andere de planning en inhoud bij ontwikkelingen waar de gemeente geen grondeigenaar is en dus niet zelf zal ontwikkelen. Grondeigendom is dus geen vereiste om toch beleidsdoelstellingen te behalen.

Regie bij faciliterend grondbeleid:

- Kaderstellend voor alle woningbouw en bedrijventerreinontwikkelingen, zowel van de gemeente als van marktpartijen, is de structuurvisie Olst-Wijhe.
- In de Woonvisie zijn de doelgroepen en indicatie van de programmering (aantallen en verdeling) vastgesteld.
- Met bestemmingsplannen en indien nodig exploitatieplannen wordt bepaald wat waar wordt gerealiseerd.
- In overeenkomsten met ontwikkelaars wordt op basis van de Grondexploitatiewet geregeld wat en voor welke doelgroepen er wordt gebouwd en hoe kosten worden verhaald.
- Naast officiële sturingsmogelijkheden vindt er regelmatig overleg plaats met diverse marktpartijen.

Voordeel van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente minder financiële risico's loopt, omdat de ontwikkelingsrisico's meer bij de marktpartijen liggen. Hierbij doet de markt haar werk en wordt gebruik gemaakt van de kennis en kunde van de ontwikkelende partijen.

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

Kosten worden in principe verhaald op de ontwikkelende partij. Het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid hangt sterk samen met de besluitvorming van het bestemmingsplan. De wet schrijft voor dat op het moment dat de raad het bestemmingsplan vaststelt er zekerheid moet bestaan over het kostenverhaal. Als het kostenverhaal op dat moment (nog) niet verzekerd is, dan is de gemeenteraad op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De praktijk laat overigens zien dat veelal de exploitatiebijdrage door middel van een anterieure overeenkomst wordt verzekerd en dat kostenverhaal via het exploitatieplan de uitzondering betreft. Indien er sprake is van een exploitatieplan en de ontwikkelaar gaat niet over tot realisatie dan ontvangt de gemeente geen exploitatiebijdrage voor het reeds uitgevoerde werk. Dit risico kan worden vermeden door voorafgaand aan de anterieure fase hierover afspraken met de ontwikkelaar te maken.

3.3 Mengvormen van actief en faciliterend grondbeleid

Naast actief en faciliterend grondbeleid zijn er nog tal van mengvormen denkbaar. Deze worden veelal samengevat als een Publiek Private Samenwerking (PPS). Redenen om te kiezen voor samenwerking met één of meer marktpartijen zijn het bezit van grond door deze partijen, het verkrijgen van (markt)kennis en het delen van de risico's.

3.4 Situationeel grondbeleid

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

gemeente en particuliere eigenaar. Verschil met de anterieure overeenkomst is dat de posterieure overeenkomst gesloten wordt na vaststelling van een exploitatieplan. Het exploitatieplan is kaderstellend voor de inhoud van de posterieure overeenkomst.

² *In het exploitatieplan, dat gelijktijdig met de vaststelling van een planologische maatregel wordt vastgesteld, staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar dient te betalen. Daarnaast kunnen er zaken worden geregeld ten aanzien van bijvoorbeeld woningcategorieën en betalingsvoorwaarden (zie pag. 13).*

De kosten die de gemeente mag verhalen, zijn in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) vastgesteld.

(financiële) risico's die de gemeente wenst te nemen. Tot aan de financiële crisis van 2008 werd door de gemeente voornamelijk een actief grondbeleid gevoerd, hetgeen destijds tot winsten heeft geleid. Tijdens de crisis is het verdienvermogen van toekomstige winsten uit grondexploitaties enigszins verdampt.

Belangrijk voordeel van een meer faciliterende houding van de gemeente is dat minder (financieel) risico gelopen wordt en er ruimte geboden wordt voor initiatieven vanuit de markt. Met faciliterend grondbeleid is echter geen eind gekomen aan actief grondbeleid. Wij zullen, afhankelijk van de situatie en context, telkens moeten bezien welke manier van handelen past bij de ruimtelijke doelstellingen.

Grondbeleid vraagt om maatwerk. Ieder project is anders en zeker de laatste jaren, waarin steeds meer sprake is van kleine, complexe projecten met veel spelers is een op de situatie afgestemde inzet van het grondbeleid gewenst. Ook de veranderende rol van de gemeente in de participatieve samenleving, als onderdeel van een netwerk, vraagt om een flexibele inzet van het grondbeleid. De gemeente Olst-Wijhe kiest er daarom voor om **situationeel grondbeleid** te hanteren. Dat betekent dat per initiatief/ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief of faciliterend.

Bij het maken van deze keuze worden onder meer de volgende criteria meegewogen:

- Strategische grondpositie van de gemeente of private partijen: de mate waarin actief grondbeleid mogelijk is, hangt af van de strategische grondposities van private partijen en de bereidheid van deze partijen om tot afspraken met de gemeente te komen;
- Het financieel resultaat in samenhang met de risico's: indien de risico's voor de gemeente (te) groot zijn in relatie tot het financieel resultaat, wordt de voorkeur gegeven aan een faciliterend grondbeleid;
- De beoogde bestemming: in hoeverre sluit deze bestemming aan bij de gemeentelijke doelen? De in de structuurvisie geformuleerde doelen zijn daarvoor een belangrijke richtlijn;
- De mate waarin de markt deze bestemming zelf kan en wil realiseren: bijvoorbeeld bij binnenstedelijke (herontwikkelings)locaties kan sprake zijn van ontwikkelingen die maatschappelijk gewenst zijn, maar niet van de grond komen, omdat ze onvoldoende rendabel zijn.

Situationeel grondbeleid geeft ruimte aan initiatieven en experimenten die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van onze gemeente, zoals dit in de Structuurvisie Olst-Wijhe staat aangegeven. In het nog op te stellen uitvoeringsprogramma van deze structuurvisie wordt opgenomen op welke periodieke wijze de afweging wordt gemaakt welk grondbeleid voor bepaalde ontwikkelingen/locaties gewenst of van toepassing is, rekening houdend met onze duurzaamheids-ambities zoals verwoord in het duurzaamheidsbeleid, de woningbouwopgave zoals die in de Woonvisie aan de orde is gesteld en de Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020.

Concluderend kan worden gesteld dat de gemeente een grondbeleid moet voeren en risico's moet nemen die passen bij haar ambities en financiële mogelijkheden.

Beleidskeuze 1

Situationeel grondbeleid is voor de looptijd van deze nota het uitgangspunt. Per initiatief/ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief of faciliterend.

4 Instrumenten voor de uitvoering van grondbeleid

Voor het voeren van grondbeleid staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. Deze kunnen worden onderverdeeld in instrumenten voor faciliterend grondbeleid en voor actief grondbeleid. Het belangrijkste instrument om grondbeleid te voeren is de Wet ruimtelijk ordening (Wro). Deze zal volgens de meest recente berichtgeving per 1 januari 2021 worden vervangen door de Omgevingswet. Via de Aanvullingswet Grondeigendom wordt de Omgevingswet aangevuld. De instrumenten zoals onteigening en Wet voorkeursrecht gemeenten zullen dan onderdeel uitmaken van de Omgevingswet. Omdat hierover nog onvoldoende bekend is, en de Wro nog van toepassing is, wordt in dit hoofdstuk uitgegaan van het huidige instrumentarium uit de Wro. Op basis van de Wro berust de regie over de ruimtelijke ontwikkeling bij de overheid.

4.1 Structuurvisie

De structuurvisie is een belangrijk sturingsinstrument. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De wet verplicht de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie. Eind 2017 is de Structuurvisie Olst-Wijhe vastgesteld.

De Structuurvisie Olst-Wijhe beschrijft in hoofdlijnen het ruimtelijke beleid voor toekomstige ontwikkelingen in het landschap en de kernen in onze gemeente voor de lange termijn (ca. 10 jaar) en is van een hoger abstractieniveau dan een bestemmingsplan. Het dient als onderlegger voor nieuwe bestemmings- of omgevingsplannen en programma's. Deze structuurvisie heeft geen directe bindende werking naar burgers, maar is meer een beleidsvisie, die als uitgangspunt dient voor op te stellen bestemmingsplannen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het is een belangrijk document dat gaat over zaken als gebouwen, wegen, landschap, groen, water, enzovoort. Alle plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze visie getoetst. Met de structuurvisie wordt ingespeeld op ontwikkelingen als vergrijzing en bevolkingsdaling, leegstand en veranderende behoeftes van bijvoorbeeld inwoners en ondernemers. Het uitgangspunt is het behouden en versterken van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving en het landschap.

De structuurvisie speelt tevens een rol bij het kostenverhaal, met name waar het bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen betreft. Voorwaarde voor het verhalen van dergelijke kosten is dat deze zijn opgenomen in de structuurvisie zoals bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkelingen in de groene ruimte, waarbij de effecten op de omgeving vragen om een passende compensatie. De gemeente geeft hierbij invulling aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel en de gemeentelijke uitwerking hiervan in de nota Ruimtelijke kwaliteit. De aanvrager kan de negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit compenseren door zelf concrete kwaliteitsmaatregelen uit te voeren (in natura), of indirect door een financiële afdracht te doen aan de voorziening Ruimtelijke Kwaliteit Olst-Wijhe. De gemeente Olst-Wijhe zet deze afdrachten vervolgens in voor de versterking van de landschappelijke kwaliteiten in de gemeente door (co-)financiering van projecten op basis van het uitvoeringsprogramma van het Landschapontwikkelingsplan.

4.2 Bestemmingsplan

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

4.3 Wet ruimtelijke ordening (Wro), Afdeling 6.4 Grondexploitatie

De 'Grondexploitatiewet' is opgenomen de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro afdeling 6.4 Grondexploitatie maakt het voor de overheid mogelijk om afspraken over kostenverhaal af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen van de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6) zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (zie bijlage 3). Doelstelling van de Grondexploitatiewet is een goede regeling voor kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen bij particuliere projectontwikkelingen. Onder locatie-eisen vallen bijvoorbeeld de fasering van de ontwikkeling, de volgorde van uitvoering van werken, de

eisen aan de inrichting van openbare ruimte en andere (civiele) werken en de woningbouwcategorieën zoals bijvoorbeeld (sociale) woningbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Door middel van een anterieure of posterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) met de grondeigenaar of middels een exploitatieplan (publiekrechtelijk) wordt uitvoering gegeven aan de Wro afdeling 6.4. De vrijwillige overeenkomst (anterieure overeenkomst) staat in de wet voorop. Alleen als de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan moet de gemeente een exploitatieplan opstellen. Nadat een exploitatieplan is vastgesteld kan alsnog een overeenkomst worden aangaan met die partij, de zogenaamde posterieure overeenkomst. In deze overeenkomst kunnen alleen afspraken worden vastgelegd binnen het kader van het exploitatieplan.

De gemeente Olst-Wijhe geeft er de voorkeur aan om kosten te verhalen, middels (intentie en/of anterieure) overeenkomsten (kostendekkend). De berekening hiervan is maatwerk per project. Het ambtelijk uurtarief dat hierbij wordt doorberekend, wordt jaarlijks door het college vastgesteld bij de vaststelling van de uitgangspunten ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitaties ten behoeve van de jaarrekening.

Met de invoering van de nieuwe regelgeving van Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) speelt de kostensoortenlijst Bro ook een rol bij gemeentelijke grondexploitaties. De richtlijn van het BBV heeft namelijk vastgelegd dat alleen kostensoorten die op deze lijst zijn vastgelegd in de gemeentelijke grondexploitaties mogen worden opgenomen.

Anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk)

Indien de gemeente (planologische) medewerking wil verlenen aan een bouwplan, kan zij een anterieure overeenkomst afsluiten met de ontwikkelaar, voorafgaand aan het verrichten van het werk door de gemeente. Gezien het vrijwillige karakter van een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen de afspraken hierin verder gaan dan de lijst in de Bro.

Uit de verplichting tot kostenverhaal volgt dat het ruimtelijk besluit pas geëffectueerd kan worden wanneer het kostenverhaal verzekerd is. Voor de effectuering van het ruimtelijk besluit dient de juridisch planologische procedure nog wel voorbereid te worden. Deze voorbereiding is een publieke aangelegenheid en kost de nodige tijd en geld. Daarom is het wenselijk om overeenstemming met de initiatiefnemer te hebben voordat de juridisch planologische procedure in gang wordt gezet. Deze overeenstemming wordt vastgelegd door middel van het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. In anterieure overeenkomsten worden ook afspraken gemaakt over de vergoeding van eventuele toekomstige planschade door de ontwikkelaar aan de gemeente.

Beleidskeuze 2

1. De gemeente Olst-Wijhe geeft er de voorkeur aan om kosten te verhalen middels (anterieure) overeenkomsten.
2. Het streven is er op gericht om alvorens de planologische procedure wordt gestart, overeenstemming te hebben met de initiatiefnemer middels een anterieure overeenkomst.

Exploitatieplan (publiekrechtelijk)

Het uitgangspunt van de Grondexploitatiewet is de anterieure overeenkomst. Indien met de ontwikkelende partij geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten en er geen afspraak is gemaakt over het kostenverhaal, is de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan verplicht een exploitatieplan op te stellen. Het exploitatieplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het exploitatieplan, fungeert als 'stok achter de deur' en geeft de gemeente een sterkere positie ten aanzien van het verplichte kostenverhaal en geeft de mogelijkheid tot het stellen van locatie-eisen. Bij het laatste gaat het bijvoorbeeld om fasering, sociale huur- of koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Het exploitatieplan moet minimaal jaarlijks worden herzien.

Posterieure overeenkomst

Het is ook mogelijk om na vaststelling van een exploitatieplan een overeenkomst te sluiten met een particuliere ontwikkelaar. Dergelijke overeenkomsten worden posterieure overeenkomsten genoemd. Deze overeenkomsten zijn gebonden aan de kaders die in het exploitatieplan zijn vastgelegd.

4.4 Verwerven van gronden

De gemeente heeft de afgelopen jaren geen strategische gronden aangekocht. De komende jaren heeft de gemeente nog voldoende grond om te ontwikkelen. Inmiddels wordt duidelijk dat andere partijen grond/vastgoed aankopen om te (her)ontwikkelen. Hiermee wordt de verschuiving van actief grondbeleid naar faciliterend grondbeleid zichtbaar.

Gezien de geschetste gemeentelijke situatie en grondpositie van de gemeente voor nieuwe woningen en bedrijventerreinen ligt de focus met name op het ontwikkelen van deze gronden en niet op verwerving van nieuwe gronden. Dat wil niet zeggen dat geen ontwikkelingen elders in de gemeente mogelijk zijn, maar afwegingen om deze te ondersteunen zullen moeten worden gemaakt in het licht van deze situatie. Per situatie moet vooraf worden bepaald of er sprake is van een verantwoorde strategische aankoop, waarbij altijd een zorgvuldige afweging tussen ruimtelijke ontwikkeling/publieke belangen, financieel belang, risico en regie moet plaatsvinden.

Beleidskeuze 3

Aankopen van gronden wordt enkel gedaan als er sprake is van een strategische aankoop. In dat geval wordt altijd vooraf per situatie de afweging gemaakt tussen gewenste ruimtelijke ontwikkeling/publieke belangen versus risico's voor de gemeente.

Mandaat uiterst strategische aankopen

Op grond van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het aankopen van gronden. De uitoefening van deze bevoegdheid kan echter pas plaatsvinden als de raad daarvoor middelen beschikbaar heeft gesteld. Bij strategische aankopen kan het van belang zijn om snel een besluit te kunnen nemen om te voorkomen dat derden een grondpositie verwerven. Snel handelen kan geboden zijn om eventueel financieel voordeel te behalen, maar kan ook van belang zijn om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, gewenste ontwikkelingen op gang te brengen of te versnellen. Ook kan het voorkomen dat er gronden moeten worden aangekocht voor infrastructurele werken, al dan niet samen met andere overheden. Daarom heeft de gemeenteraad het college met ingang van de vorige Nota Grondbeleid een mandaat van € 1 miljoen euro gegeven op basis van een zgn. revolving fund – principe voor het uitvoeren van strategische aankopen.

Nu we situationeel grondbeleid als uitgangspunt nemen, zal net als in het verleden mogelijk sprake zijn van strategische grondaankopen. Om op deze situaties in te kunnen spelen wordt het mandaat, inclusief de omvang van de bijbehorende middelen, gehandhaafd.

Nadat het college een strategische aankoop heeft gedaan wordt de raad geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten.

Om dit mandaat te kunnen gebruiken zal er voldaan moeten worden aan de volgende randvoorwaarden:

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

Beleidskeuze 4

1. De raad mandateert het college om –binnen de randvoorwaarden – voor een bedrag van maximaal € 1 miljoen in een vroegtijdig stadium aankopen met een strategisch karakter te kunnen verrichten op basis van een zgn. revolving fund-principe.
2. Nadat het college een strategische aankoop heeft gedaan, wordt de raad geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten.

Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigeningswet

Er zijn voor het voeren van een actieve grondpolitiek een tweetal wettelijke instrumenten die de gemeente in kan zetten tot het verwerven van gronden, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Onteigeningswet. Deze wetten worden toegelicht in bijlage 1 van deze nota. Het Kabinet beoogt met de Aanvullingswet Grondeigendom bovengenoemde wetten op te nemen in de Omgevingswet. Daarnaast kunnen gronden natuurlijk minnelijk worden verworven.

In principe geldt deze Nota grondbeleid tot en met 2021. Mocht de Omgevingswet aanleiding geven tot aanpassing van het grondbeleid, dan zal hierover separaat worden geadviseerd of zal tussentijdse herziening van deze nota plaatsvinden.

4.5 Uitgifte van gronden

Grondprijnsbeleid

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

Voor het grondprijnsbeleid wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van deze nota. Hierin worden de kaders aangegeven waarbinnen jaarlijks de afzonderlijke grondprijzen per bestemming en eventueel per locatie worden vastgesteld. De daarbij behorende Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad verstrekt.

De grondprijzen, die in de Grondprijzenbrief van de gemeente worden vermeld, dienen marktconform te zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende uitgiftecategorieën die ieder afzonderlijk een eigen grondwaarde kennen. Om de grondprijs te bepalen zijn er verschillende (reken)methodieken die in bijlage 4 worden toegelicht.

5. Grondexploitatie

Voor elk ruimtelijk project waarbij sprake is van een gemeentelijke grondeigendom wordt een grondexploitatieberekening opgesteld. De grondexploitatieberekening biedt onder meer inzicht in (gefaseerd in de tijd) kosten, opbrengsten en resultaat, in kansen en risico's en de rol van externe partijen en is daarmee het instrument op basis waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen wordt beoordeeld. Na vaststelling van deze grondexploitatie door de gemeenteraad, geldt deze als (financieel) kader voor de uitvoering.

Vervolgens wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd. Ontwikkelingen zoals prijs- en renteontwikkelingen, fasering in de uitgifte en mogelijk gewijzigde programmatische inzichten et cetera worden hierin verwerkt. Conform de BBV worden in de grondexploitatie alleen kosten opgenomen die zijn opgenomen in de in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (zie bijlage 3). Deze herziene exploitatieberekeningen worden jaarlijks in de Kadernota, onder het hoofdstuk 'Perspectief grondexploitaties', aan de raad voorgelegd, waarbij ook de onderlinge samenhang en de totale consequenties in beeld worden gebracht.

De grondexploitaties worden conform de regelgeving uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) opgesteld.

Beleidskeuze 5

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

Afspraak 1

Voor het opzetten van de gemeentelijke grondexploitatie wordt conform de BBV de kostensoorten van de lijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gehanteerd (bijlage 3).

6. Reserves en voorzieningen

6.1 Algemene reserve gemeentelijke grondexploitaties

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

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

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

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

Beleidskeuze 6

1. De omvang van de algemene reserve gemeentelijke grondexploitaties wordt bepaald op basis van de inschatting van de risico's van de actuele grondexploitaties.
2. Afroning van de algemene reserve gemeentelijke grondexploitaties ten gunste van de algemene middelen vindt alleen plaats bij het vaststellen van de jaarrekening als onderdeel van de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente.
3. De gemeentelijke grondexploitaties dragen niet direct bij in de kosten van realisatie van specifieke voorzieningen binnen de gemeentelijke programma's; uiteraard kan wel besloten worden om een eventuele winstafroning een specifieke bestemming te geven.

6.2 Winstneming

Conform de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording provincie en gemeenten (BBV) is de gemeente Olst-Wijhe afgestapt van het voorzichtigheidsbeginsel en overgestapt naar het realisatiebeginsel. Dat betekent dat de gemeente moet overgaan tot tussentijdse winstneming. Volgens het BBV moet de percentage of completion methode (poc-methode) worden gehanteerd. Deze methode houdt in dat voor zover er gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd er tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitaties winst genomen moet worden. Indien er nog risico's of onzekerheden bestaan ten aanzien van het te realiseren resultaat, dan dienen deze eerst in het verwachte resultaat te worden verdisconteerd alvorens de poc-methode wordt toegepast. Winstnemingen worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties. De afgesproken spelregels met betrekking tot de algemene reserve gemeentelijke grondexploitaties (zie paragraaf 6.1) zijn bepalend voor de eventuele uiteindelijke bestemming van de winst.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er tussentijdse winstneming gepleegd moet worden. Dit wordt altijd in het kader van de jaarrekening bepaald. Voorzienne verliezen worden conform de BBV in de jaarrekening opgenomen zodra zij bekend zijn.

Beleidskeuze 7

Winstnemingen worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties.

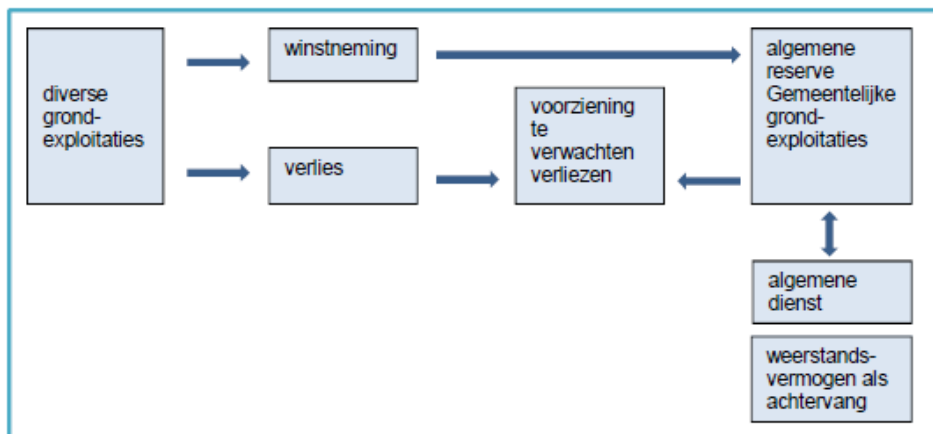
6.3 Voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties

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

De ‘voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties’ wordt gedekt uit de ‘algemene reserve grondexploitaties’.

Beleidskeuze 8

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



7. Risico's en afwaarderen

Bij een aantal complexen heeft de gemeente zelf de grondpositie en is daarmee ook risicodragend. De economische crisis heeft gevolgen gehad voor de woning- en bedrijvenmarkt. Hoewel de markt aantrekt blijft er onzekerheid (dus risico) over de renteontwikkelingen, het afzettingtempo en de kostenontwikkeling in de toekomst.

Afspraak 2

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

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

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

7.1 Afwaarderen in exploitatie genomen gronden (onderhanden werk)

In de lopende exploitatie is een aanname gedaan van het te ontwikkelen gebied. In de structuurvisie is opgenomen wat de nog te verwachten behoefte aan woningen en bedrijventerrein is. Indien blijkt dat op basis hiervan niet alle beschikbare bouwgrond nodig is en er geen uitzicht is op ontwikkeling, dienen de gronden die 'over' zijn afgewaardeerd te worden naar de oorspronkelijke bestemming c.q. nieuwe bestemming. Als er sprake is van een uitbreidingslocatie zal deze bestemming veelal agrarisch zijn en bij een inbreidingslocatie veelal openbaar gebied (groen etc.).

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

Tot 1 januari 2016 werden de strategisch aangekochte gronden onder categorie NIEGG geschaard. De commissie BBV heeft in maart 2016 een notitie grondexploitatie uitgebracht. Daarin is de term Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) komen te vervallen en moet de boekwaarde van de NIEGG worden ondergebracht onder MVA. Een belangrijk uitgangspunt is de wijziging van het BBV waarbij een NIEGG binnen 4 jaar in exploitatie moet zijn genomen of moet worden afgewaardeerd tot de marktwaarde. In de BBV-regels is een overgangsregeling van vier jaar opgezet om deze eventuele afwaardering te verwerken. Dat betekent dat uiterlijk 31 december 2019 een toets moet plaatsvinden op de marktwaarde van betreffende gronden tegen de geldende bestemming.

Met betrekking tot het al dan niet strategische grondbezit op de in- en uitbreidingslocaties van de gemeente dient per situatie jaarlijks een nadere afweging te worden gemaakt.

Afspraak 3

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

8. Grondprijnsbeleid

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

8.1 Doelstellingen grondprijnsbeleid

Het grondprijnsbeleid bevat de beleidskaders en uitgangspunten die gelden bij de bepaling van de in de Grondprijnsbrief afzonderlijk vast te stellen grondprijns per uitgiftecategorie. Het is een kader waarbinnen vaststelling van en onderhandelingen over grondprijns plaatsvinden.

Met het grondprijnsbeleid worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

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

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

8.2 Beleidskader

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

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente speelt de Wro een belangrijke rol. Het kostenverhaal vereist een transparant grondprijnsbeleid. Indien voor het verhalen van kosten een exploitatieplan moet worden vastgesteld, worden de kosten verdeeld over de bouwpercelen met bouwplannen naar rato van de opbrengstverwachting van die bouwpercelen. De opbrengstverwachting wordt bepaald aan de hand van uitgifteprijns van bouwrijpe grond.

Het centrale beleidsuitgangspunt is dat grond waar mogelijk wordt verkocht tegen marktconforme prijzen, afgestemd op de regio. De grondprijns dienen daarbij jaarlijks te worden vastgesteld aan de hand van de geldende marktomstandigheden. De voorwaarden waaronder grondverkoop plaatsvinden zijn opgenomen in de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe.

Het BBV geeft richtlijnen voor het opstellen van de grondexploitatie. De grondopbrengsten vormen een belangrijk deel van de grondexploitatie. Het BBV is hiermee ook een beleidskader dat relevant is voor het grondprijnsbeleid.

8.3 Grondprijns

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

8.3.1 Grondprijnsmethodiek

Om de grondprijns te bepalen zijn er verschillende (reken)methodieken. De meest gebruikte methodieken staan weergegeven in bijlage 4 van deze nota. Onze gemeente kiest ervoor de grondprijns hoofdzakelijk te bepalen met de comparatieve oftewel de vergelijkende methode.

De redenen waarom voor de comparatieve methode is gekozen zijn:

- De systematiek is eenvoudig en transparant.
- Er zijn voldoende referentie-uitgiften in onze gemeente en omliggende gemeenten aanwezig die vaak tevens residueel zijn getoetst of bepaald of zijn getaxeerd.
- Veelal wordt gewerkt met een bandbreedte waarbinnen de grondprijzen zich dienen te bevinden, waardoor nadere vaststelling van de grondprijs residueel kan worden getoetst.

Beleidskeuze 9

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

Beleidskeuze 10

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

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

8.3.2 Uitgangspunten grondprijsbepaling

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

Beleidskeuze 11

Bij de grondprijsbepaling worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

1. De gronden worden in bouwrijpe staat geleverd (tenzij anders vermeld).
2. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming.
3. De gronden hebben het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar.
4. Voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale of een bandbreedte voor de grondprijzen.
5. De grondprijzen worden vermeld exclusief de verschuldigde BTW/OVB.
6. Voor gronduitgiften waarvoor geen (bandbreedte voor de) grondprijs is aangegeven in de grondprijzenbrief of onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de waarde (nader) te bepalen wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd taxateur.
7. Jaarlijks kunnen grondprijzen geïndexeerd worden met de in de begroting van de gemeente gehanteerde inflatiecorrectie (gekoppeld aan de CBS-indexcijfers) of indien de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt aangepast worden aan de marktwaarde boven de geldende index.

8.4 Uitgiftecategorieën

8.4.1 Woningbouw

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- sociale huurwoningen,
- markthuurloningen,
- koopwoningen en
- vrije kavels.

De grondprijzen voor de woningbouw hebben vaste of minimale grondprijzen of kennen een bandbreedte waarbinnen de prijzen zich bevinden. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)³ indien de floor space index (fsi)⁴ groter is dan 1.

Ad a. en b. Sociale huurwoningen en markthuurloningen

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

Voor sociale huurwoningen wordt een vaste grondprijs per m² grond gehanteerd. De grondprijs wordt comparatief vastgesteld en is niet-marktconform. Hierdoor neemt de gemeente een deel van de onrendabele top van de woning weg voor de betreffende woningbouwvereniging ter invulling van haar gemeentelijk beleid op het gebied van volkshuisvesting.

Wanneer de corporatie sociale huurwoningen binnen tien jaar verkoopt, dient zij een aanvulling op de betaalde grondprijs te betalen. De aanvulling op de grondprijs is het verschil tussen de grondprijs voor de sociale huurwoning, welke geldt op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst en de grondprijs van een vergelijkbare koopwoning.

Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI-index (consumentenprijsindices) van het CBS vanaf het moment van aankoop van de grond door de woningbouwcorporatie (of verhuurder) van de gemeente tot het moment van verkoop aan een derde. Deze bepaling wordt (inclusief het bedrag) vastgelegd in de grondverkoopovereenkomst en in de akte van levering.

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

Beleidskeuze 12

- Voor sociale huurwoningen wordt een vaste grondprijs per m² grond gehanteerd.
- Voor de markthuurloningen (beleggershuurloningen) geldt een grondprijs die gelijk is aan de bandbreedte die geldt voor de vrije woningbouw kavels.

Ad c. Koopwoningen

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

³ Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) de oppervlakte van een ruimte (of ruimtes) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de scheidingmuren of buitenmuren die de ruimte (of ruimtes) omhullen.

⁴ Floor space index (f.s.i.): de verhouding tussen het oppervlak uitgedrukt in m² BVO van het gebouwde object en de oppervlakte van de bijbehorende kavel van het gebouwde object.

Voorbeeld: Grondprijsberekening bij fsi > 1	
Kavelgrootte	2.000 m ² grond
Oppervlakte gebouw	2.750 m ² BVO (meerdere verdiepingen)
Grondprijs	€ 200,— per m ²
Grondwaarde (fsi < 1)	2.000 m ² grond x € 200,—/m ² = € 400.000,-
Grondwaarde (fsi > 1)	2.750 m ² BVO x € 200,—/m ² = € 550.000,-

Onder sociale koopwoningen wordt verstaan woningen tot een bepaalde v.o.n.-prijs, die jaarlijks in de Grondprijzenbrief wordt vastgesteld. Hiervoor geldt een minimale grondprijs per m² die comparatief wordt bepaald. Woningen boven de jaarlijks vastgestelde v.o.n.-prijs worden beschouwd als marktconforme koopwoningen. Voor deze – vaak projectmatig te realiseren – woningen geldt een bandbreedte per woningbouwsegment waarbinnen de grondprijs zich bevindt. De bandbreedte is bepaald op basis van goede referentie-uitgiften, die comparatief zijn bepaald en vaak ook residueel zijn getoetst. Bij niet-grondgebonden woningen (gestapelde bouw) kan bovenop de grondprijs een extra toeslag worden berekend als de fsi groter is dan 1.

Beleidskeuze 13

1. Voor een sociale koopwoning geldt een minimale (niet-marktconforme) grondprijs per m² grond.
2. Voor marktconforme koopwoningen geldt een bandbreedte (comparatief bepaald) per woningbouwsegment waarbinnen de grondprijs zich bevindt.
3. Bij gestapelde woningbouw, behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1 (zie voetnoot pag. 22).

Ad d. Vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap)

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

Bij verkoop van een groter gebied, al dan niet projectmatig, kan het college besluiten een korting te geven op de grondprijs. Dat kan met name aan de orde zijn als er sprake is van innovatieve initiatieven die maatschappelijk gezien wenselijk zijn en waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen (bijvoorbeeld bij CPO-projecten, waarbij minimaal drie woningbouw kavels in één keer worden uitgegeven). Indien de situatie daarom vraagt kan de gemeente in afwijking van het bovenstaande de grond laten taxeren door een externe onafhankelijk taxateur om tot een waarde te komen.

Beleidskeuze 14

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

8.4.2 Kantoor- en bedrijfsruimte

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

Definitie bedrijfsruimte: *een gebouw dat minimaal voor 50% van het brutovloeroppervlak geschikt is en/of bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte, eventuele kantoorruimte moet hieraan ondergeschikt zijn.*

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. In verband met de beperkte vraag en het aanbod kan worden volstaan met de comparatieve methode door vergelijking en afstemming met locaties in de omliggende gemeenten en/of getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. Voor de grondprijzen van kavels voor kantoor- en bedrijfsruimte is een bandbreedte vastgesteld omdat deze grondprijs sterk wordt beïnvloed door ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijvigheid en maximaal te realiseren vloeroppervlakte. Bij gestapelde bouw kan bovenop de grondprijs een extra toeslag worden berekend als de fsi groter is dan 1. Kantoren en bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren conform het vigerende parkeerbeleid. Er wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere bedrijvigheid en showroomachtige bedrijvigheid.

Beleidskeuze 15

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

8.4.3 Winkel- en horecavoorzieningen

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

Beleidskeuze 16

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

8.4.4 Maatschappelijke voorzieningen

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

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

Voor deze voorzieningen geldt een niet-marktconforme grondprijs. De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van onder andere de trend in de rijksnormen voor vergoedingen voor bouw, huur en grondprijs voor zorginstellingen (jaarlijkse Bouwkostennota, Bouwcollege, ministerie VWS) en grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden in de regio. De grondprijs per m² voor maatschappelijke voorzieningen wordt daardoor comparatief vastgesteld. Bij de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Bij maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1 (zie voetnoot pag. 22).

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi) commercieel worden geëxploiteerd. Dit is het gevolg van de terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Hierdoor moeten sommige voorzieningen worden aangemerkt als een onderneming met (gedeeltelijk) winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijven, een aantal recreatieve voorzieningen, geprivatiseerde nutsvoorzieningen en (para)medische voorzieningen.

Voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt de grondprijs vastgesteld conform de werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen.

Maatschappelijk niet commercieel gebruik gemeentegronden.

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

Beleidskeuze 17

1. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen (niet commercieel) wordt comparatief vastgesteld aan de hand van o.a. de trend in de rijksnormen voor vergoedingen voor bouw, huur en grondprijs voor zorginstellingen en grondprijs voor maatschappelijke doeleinden in de regio.
2. Bij de uitgifte van grond voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt per uitgifte de marktconforme grondprijs comparatief bepaald of, indien het een meer complexe uitgifte betreft, wordt deze residueel bepaald en/of getaxeerd door een onafhankelijk taxateur.
3. Bij deze uitgiften behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² bvo indien de floor space index (fsi) groter is dan 1 (zie voetnoot pag. 22).
4. De huurprijs van overige buitenrecreatie, niet commercieel, is gerelateerd aan de pachtprizen die de grondkamer/het ministerie hanteert en worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens.
5. Bij commercieel medegebruik van gronden geldt voor de aanvangshuur per m² een percentage van de grondprijs (conform huur groen- en reststroken) van betreffende gronden dat naar rato wordt doorberekend. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI).

8.4.5 Groen- en reststroken

Groenstroken (tuinuitbreidingen)

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

1. Grond die bezwaard is/niet openbaar bereikbaar is.⁵
2. Grond waarop niet gebouwd mag worden of ook niet leidt tot een extra bebouwingmogelijkheid in het kader van het geldende bestemmingsplan.
3. Grond die bebouwd mag worden of leidt tot een extra bebouwingmogelijkheid op het totale perceel.

De grondprijzen worden comparatief benaderd. Indien de situatie daarom vraagt kan de gemeente in afwijking van de vaste prijzen de tuinuitbreiding laten taxeren door een derde deskundige om tot een waarde te komen. De grond wordt in de huidige staat geleverd en niet bouwrijp. De bijkomende kosten (kosten koper en inrichtingskosten) bij overdracht van de grond zijn voor rekening van koper.

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

Reststroken

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

⁵ Dit is niet van toepassing als de openbare toegankelijkheid tijdelijk wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggend perceel.

Beleidskeuze 18

1. De grondprijzen van groen- en reststroken worden comparatief benaderd of indien de situatie daarom vraagt wordt de grond getaxeerd door een taxateur.
2. De grond wordt in de huidige staat geleverd en niet bouwrijp. De bijkomende kosten (kosten koper en inrichtingskosten) bij overdracht van de grond zijn voor rekening van koper.

8.5 Overige vormen van uitgifte

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

Huur

Zoals vermeldt is het uitgangspunt om groen- en reststroken te verkopen. Echter in een aantal gevallen worden gronden verhuurd. De aanvangshuurprijs per m² groen- of reststrook bedraagt jaarlijks een (afgerond) percentage van de verkoopprijs van de betreffende grond. Dit percentage wordt in de Grondprijzenbrief jaarlijks vastgesteld op basis van de wettelijke rente plus een opslagpercentage ter afdekking van het risico en de administratiekosten. De huurprijs wordt gedurende de looptijd van de overeenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens.

De huurprijs van agrarische gronden (weiland) en overige buitenrecreatie, niet commercieel, is gerelateerd aan de pachtprizen die de grondkamer/het ministerie hanteert.

Pacht

Pacht is een overeenkomst waarbij een stuk landbouwgrond (met of zonder gebouwen) door de eigenaar (verpachter) wordt verhuurd. De pachter (huurder) betaalt hiervoor een pachtsom. De rijksoverheid stelt sinds 2011 jaarlijks per 1 juli de maximaal toelaatbare pachtprijs en de veranderpercentages vast. De pachtprijs mag niet hoger zijn dan de hoogst toelaatbare pachtprijs. De regels voor de berekening ervan, zijn vastgelegd in het Pachtprizenbesluit 2007. De grondkamer registreert nieuwe pachtovereenkomsten en toetst onder andere de daarin opgenomen pachtprizen.

Bij geliberaliseerde pacht⁶ van 'los land' (zonder bedrijfsgebouwen) gelden minder wettelijke regels. Bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor 6 jaar of korter, is de pachtprijs vrij. De overeenkomst moet dan wel worden geregistreerd bij de grondkamer, maar er wordt niet getoetst of de prijs te hoog is. Bij een overeenkomst van langer dan 6 jaar wordt de pachtprijs wel getoetst door de grondkamer. De pachtprijs moet in dat geval altijd voldoen aan de regels van het Pachtprizenbesluit 2007 en de Uitvoeringsregeling pacht.

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht. Het bloot eigendom van de grond blijft bij de gemeente. Voor het gebruik van de grond wordt canon in rekening gebracht. In de erfpachtovereenkomst kunnen verschillende voorwaarden worden opgenomen. Deze voorwaarden zijn bepalend voor de duur van de erfpacht (eeuwig/tijdelijk) en daardoor medebepalend voor de waardebeoordeling van het erfpachtrecht. Als het instrument enkel wordt ingezet ter financieringsondersteuning van de vestigingsmogelijkheden, kan ervoor worden gekozen de mogelijkheid tot omzetting van het erfpachtrecht in koop in de overeenkomst op te nemen. Het onderzoek 'Ervaringen met erfpacht' (2013) uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie toont aan dat de meeste gemeenten die in het verleden een erfpachtbeleid voerden, de erfpachters de mogelijkheid bieden de grond in volle eigendom te verwerven en dat nieuwe grond voor woningbouw niet meer in erfpacht wordt uitgegeven. Erfpacht werd vooral ingezet als instrument om invloed uit te oefenen op het gebruik van grond en als middel om herstructurering te kunnen plegen. Hiernaast leveren erfpachtconstructies behoorlijke administratieve lasten op.

⁶ Geliberaliseerde pacht is een flexibelere pachtvorm dan reguliere pacht. Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke bepalingen. Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk bij verpachting van los land

Voor enkele maatschappelijke voorzieningen in het verleden in onze gemeente is erfpacht ingezet. Hierbij is de grondprijs gekoppeld aan het voorgestane gebruik. Hoewel het niet de voorkeur geniet wordt de mogelijkheid open gehouden om erfpacht als instrument in te zetten bij de verkoop van bedrijventerrein als blijkt dat de financiering door de koper lastig is. Bij verkopen zou dan erfpacht kunnen worden aangeboden als alternatief voor koop van bouwrijpe bedrijfsgrond. De hoogte van de canon is een afgeleide van de marktconform bepaalde grondwaarde, meer precies de jaarlijkse rentelast die daarover dient te worden berekend. De canon dekt deze last, over de totale looptijd van de erfpacht. Per erfpachtconstructie is maatwerk mogelijk waar het gaat om aanvangstermijn, wijze van indexatie en overige contractuele voorwaarden.

Vestiging van een opstalrecht

Bij het vestigen van een opstalrecht blijft de gemeente eigenaar van de grond. Degene die het recht van opstal krijgt, de opstaller, mag op grond van de gemeente een gebouw (opstal) plaatsen en krijgt hiervoor een recht van opstal. De opstaller is juridisch eigenaar van de opstal. De kosten voor het vestigen van een recht van opstal is voor rekening van de opstaller en wordt met name gebruikt voor gebouwen van sportverenigingen. Het gebruiksrecht (opstalrecht) is gebaseerd op een percentage van de boekwaarde van de ondergrond per m² en wordt jaarlijks geïndexeerd. Als er geen boekwaarde te herleiden is wordt uitgegaan van de door het ministerie van Economische Zaken (EZ) vastgestelde gemiddelde grondprijs voor grasland per m². Hierbij geldt een minimum bedrag ter dekking van de administratiekosten.

Beleidskeuze 19

- 1 De huurprijzen welke zijn opgenomen in bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd en - indien mogelijk - jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI alle huishoudens).
2. Bij (op)nieuw verhuren van grond geldt een aanvangshuurprijs per m² groen- of reststrook die jaarlijks een percentage van de verkoopprijs van betreffende grond bedraagt, deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI alle huishoudens).
3. De huurprijs/pachtprijs van agrarische grond (weiland) is gerelateerd aan de pachtprijzen die de grondkamer/het ministerie hanteert.
4. Erfpacht kan als alternatief worden ingezet voor verkoop van bedrijfsterrein of maatschappelijke voorzieningen.
5. De kosten van het vestigen van een recht van opstal zijn voor rekening van de opstaller. Het opstalrecht is gebaseerd op een percentage van de boekwaarde van de ondergrond of op de door het ministerie vastgestelde gemiddelde grondprijs voor grasland per m² (waarbij een minimumbedrag geldt ter dekking van de administratiekosten). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

9. Sturing en verantwoording

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

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

Daarnaast stelt de gemeenteraad algemene ruimtelijke kaders in de structuurvisie en specifieke ruimtelijke kaders in het bestemmingplan vast.

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

9.1 Planning en control cyclus

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

Begroting

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

Jaarrekening

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

Kadernota

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

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

2^e Bestuursrapportage (najaar)

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

Tussentijdse melding

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

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

Onderstaand wordt schematisch weergegeven hoe de bevoegdheden tussen gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders zijn vormgegeven.

Algemeen Beleid	Gemeenteraad	College van B & W
Grondbeleid	Nota Grondbeleid	
	Structuurvisie	
Actief grondbeleid	Gemeenteraad	College van B & W
Grondprijzen	Grondprijnsbeleid (onderdeel van Nota Grondbeleid)	Vaststellen grondprijzen in Grondprijnsbrief
Verwerving	Beschikbaar stellen krediet (strategische aankopen).	Verrichten verwerving
	Vestigen voorkeursrecht (Wvg) en onteigeningsbesluit	
Bouw- en woonrijp maken		Vaststellen aanbestedingsbeleid
Project krediet	Vorbereidingskrediet en uitvoeringskredieten beschikbaar stellen	Uitvoeren project binnen de kaders
Uitgifte	Kaveluitgiftebeleid	Verkoopovereenkomsten en -besluiten
		Vaststellen regeling inschrijving en toewijzing bouw kavels
		Vaststellen algemene gronduitgiftevoorwaarden
		Vaststellen beleid uitgifte bedrijventerreinen (uitgiftecriteria)
		Vaststellen lotingsreglement woningbouw kavels en reglement uitgifte woningbouw kavels via Kavelwinkel
Faciliterend beleid	Gemeenteraad	College van B & W
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan	sluiten (anterieure) overeenkomsten
Samenwerking	Kennisneming van oprichting rechtspersoon door B&W	sluiten PPS-overeenkomsten
Exploitatie en balans	Gemeenteraad	College van B & W
Grondexploitatie	Vaststelling grondexploitatie	Uitvoeren grondexploitatie binnen de kaders
	Jaarlijks herzien grondexploitaties in Kadernota, hoofdstuk Perspectief grondexploitaties	
	Winstneming bij jaarrekening	
	Afwaardering bij jaarrekening	
Sturing en verantwoording	Vaststellen paragraaf grondbeleid bij jaarrekening en begroting	
	Vaststellen wijzigingen in Kadernota	Tussentijds informeren over ontwikkelingen in Kadernota/bestuursrapportages

10. Werkafspraken

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

Inbreng gronden vanuit andere organisatieonderdelen

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

Afspraak 4

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

Risico's

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

Afspraak 5

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

Beheer en tijdelijke exploitatie

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

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

Afspraak 6

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

11. Tot Slot

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

Bijlage 1: Instrumenten actief grondbeleid

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De Wet voorkeursrecht gemeenten is te benoemen als een beschermingsinstrument voor de gemeente tijdens de planontwikkeling. Het geeft gemeenten, provincies en het Rijk bij het uitvoeren van hun ruimtelijk beleid een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De Wvg is sinds de invoering van de Wro, per 1 juli 2008, maar ook daarna nog enkele keren gewijzigd. Het voorkeursrecht is namelijk sterk vereenvoudigd, verkort en gemoderniseerd. De belangrijkste wijzigingen in de Wvg zijn onder andere stroomlijning van de procedure, de aanpassing van de bekendmaking en inwerkingtreding en het vestigen van voorkeursrechten door het Rijk en provincie. De Wvg is een instrument voor het verwerven van gronden bij actief grondbeleid.

Ontheingingswet

Het uiterste middel dat de gemeente kan inzetten om het eigendom van de grond te verkrijgen is de onteigening. Over het algemeen is onteigening slechts toegestaan tegen volledige schadeloosstelling van de oorspronkelijke eigenaar en wanneer er geen andere mogelijkheden bestaan om de publieke doelen te bereiken. De bevoegdheid om het onteigeningsbesluit met bijbehorende stukken vast te stellen ligt niet meer bij de gemeenteraad. De onteigeningsprocedure begint als de gemeenteraad aan de Kroon (de Koning op voordracht van de minister van Infrastructuur en Waterstaat) vraagt om grond ter onteigening aan te wijzen. Dit is de administratieve onteigeningsprocedure. Deze procedure eindigt met een koninklijk besluit waarin de Kroon ofwel de grond ter onteigening aanwijst ofwel het verzoek om onteigening afwijst. De Ontheingingswet is een instrument voor het voeren van een actief grondbeleid.

Wat is onteigening?

Onteigening is de in het algemeen belang door de rechter bevolen overdracht van eigendom aan een overheid of een daarmee gelijk te stellen rechtspersoon.

Grondslagen voor onteigening

De ontheingingswet kent een aantal grondslagen voor onteigening, de zogenoemde onteigeningstitels. Deze titels geven aan voor welke plannen of werken er onteigend kan worden. Zo kan er op basis van de titels II, IIa en IIc, onteigend worden voor de realisering van infrastructurele werken, zoals de aanleg van wegen en spoorwegen, het versterken van dijken of het verruimen van rivieren, en voor de winning van oppervlaktedelfstoffen. Titel IV wordt vooral toegepast voor de uitvoering van bestemmingsplannen, bijvoorbeeld voor de realisering van een woningbouwlocatie of een bedrijventerrein. Een onteigeningsprocedure start met een verzoek van de overheid aan de Kroon om onroerende zaken ter onteigening aan te wijzen.

Minnelijk overleg

Voordat een overheid de Kroon een onteigeningsverzoek doet, moet zij geprobeerd hebben om in onderling overleg overeenstemming te bereiken over de aankoop van de onroerende zaken die zij in eigendom wil krijgen. Dit overleg wordt het minnelijk overleg genoemd. Omdat de onteigeningswet uitgaat van een volledige schadeloosstelling in geld, moet de overheid de eigenaar in ieder geval een concreet financieel bod hebben gedaan ter vergoeding van het verlies van de benodigde onroerende zaken en de overige daaruit voortvloeiende schaden. In sommige gevallen moet ook overleg worden gevoerd met andere gebruikers van een onroerende zaak, bijvoorbeeld huurders en pachters.

Naast het bedrag van de schadeloosstelling kunnen in het minnelijk overleg ook andere onderwerpen worden besproken, zoals de mogelijkheid van grondruil, bedrijfsverplaatsing, of het door een eigenaar zelf realiseren van een bestemming of een werk. Als het minnelijk overleg niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming heeft geleid, kan een overheid besluiten om een onteigeningsprocedure in gang te zetten. De procedure die bij onteigening wordt gevolgd, is met waarborgen omkleed en is geregeld in de onteigeningswet, de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet op de Raad van State.

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

Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). In het BBV is opgenomen dat er een commissie is voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Daarnaast is het de taak van de commissie om te zorgen voor een visie ten aanzien van rechtmatigheid in de controleverklaring van gemeenten, gemeenschappelijke regelingen, provincies en waterschappen. Dit doet zij ondermeer door het uitbrengen van richtinggevende notities, het onderhouden van de Kadernota rechtmatigheid en het beantwoorden van praktijkvragen.

De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitatie kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitatie. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet.

Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in notities van de Commissie BBV. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid, behoedzaamheid en een vermindering van de administratieve lasten. De belangrijkste wijzigingen staan hieronder samengevat weergegeven.

Samenvatting Herziening BBV-verslaggevingsregels grondexploitatie m.i.v. 2016

- A. Het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.
- B. De looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken.
- B. Jaarlijks zal een herziening van de grondexploitatie moeten plaatsvinden (planinhoudelijke wijzigingen, danwel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.
- D. Voor de kosten die aan Bouwgrond in exploitatie (BIE) kunnen worden gerekend tot de vervaardigingskosten wordt aangesloten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen artikel 6.2.4 van het Bro, waarbij ten aanzien van de rente alleen de rente over het vreemd vermogen mag worden toegerekend en geen rente over het eigen vermogen.
- E. Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen.
- F. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitatie als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en
 - 2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie danwel worden afgeboekt ten late van het jaarresultaat; en
 - 3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.
- G. De toegestane toe te rekenen rente aan BIE moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te

rekenen aan BIE. Het over het vreemd vermogen te hanteren rentepercentage moet als volgt worden bepaald:

- het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
 - het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering.
- H. De *disconteringsvoet* die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt voor alle gemeenten gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone.
- I. De lasten en baten verband houdende met grondexploitaties worden in de exploitatie verantwoord en via een tegenboeking (onderhanden werk) naar de balans gemuteerd. Het is niet toegestaan om gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering te brengen op de onderhanden werk positie van de bouwgronden in exploitatie.
- J. Overgangsbepaling: De wijzigingen in de verslaggevingsregels rondom grondexploitaties voortvloeiend uit de notitie grondexploitaties met ingangsdatum 1 januari 2016 hebben bij verwerking in 2016 géén effect op de waardering van de BIE en de vermogenspositie van gemeenten ultimo 2015.
- K. De presentatie van de te verwachten resultaten in de paragraaf grondbeleid dient te gebeuren tegen nominale waarde. Wanneer bij de berekening van de voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties een andere waarderingsgrondslag wordt gehanteerd (de contante waarde), dan moet het effect hiervan op de te verwachten resultaten voor zowel de negatieve als de positieve grondexploitaties worden toegelicht in de paragraaf grondbeleid.
- L. 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.

Bijlage 3: Kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De 'Grondexploitatiewet' is opgenomen de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro afdeling 6.4 Grondexploitatie maakt het voor de overheid mogelijk om afspraken over kostenverhaal af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen van de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6) zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en onderstaand staat weergegeven.

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 6.2.6

Met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4, onder a en g tot en met j, kunnen bij ministeriële regeling regels worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project.

Bijlage 4: Grondprijsmethodieken

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

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

Residuele grondwaarde methode: de residuele grondwaarde wordt berekend door de investeringskosten (bouw- en ontwikkelkosten) in mindering te brengen op de commerciële waarde (verkoopwaarde, vrij op naam-prijs) van het gerealiseerde vastgoed. Deze methode is vaak ook additioneel op de comparatieve grondwaardemethode. Voor deze methode is inzicht in (de ontwikkeling van) bouwkosten van belang. Ook de waarde van vastgoed en eventueel huuropbrengsten en rendementen heeft grote invloed op de uitkomst. Specifieke aspecten daarbij zijn afspraken over meer- en minderwerk (bijv. een aan- of opbouw bij de nieuwbouwwoning die de waarde verhoogt). Bovendien wordt de bouwsom dikwijls door kwaliteitsverhoging opgeplust, waardoor de grondwaarde minder wordt. De voordelen van deze methodiek zijn de transparantie van de berekening en unieke benadering per object. De nadelen zijn dat hiervoor een goede kennis moet zijn van de te verwachten waarde van het vastgoed en de bouwkosten en gevoeligheden van diverse inputgegevens. Daarnaast moet er inzicht zijn in de gebruiksmogelijkheden en het ontwerp van elk afzonderlijk te realiseren vastgoedobject.

Grondquote: de grondprijs wordt vastgesteld op basis van een percentage van de v.o.n. prijs, waarbij aan de vaststelling van de quote veelal een berekening van residuele waarde aan ten grondslag ligt. Deze methodiek wordt voornamelijk toegepast bij projectmatige woningbouw. Bij deze methode wordt de grondprijs dus direct gekoppeld aan de woningprijs. Het voordeel van deze methodiek is dat deze eenvoudig is voor partijen. Echter de grondwaarde lift direct mee in de waardestijging/-daling van de het onroerend goed. Berekening van de grondwaarde volgens deze methodiek houdt geen rekening met de kwaliteit van de woning. Dit heeft in het verleden geleid tot nadelige effecten op de kwaliteit van woningen⁷.

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

Kostprijsmethode: hierbij wordt de grondprijs bepaald op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijpmaken en overige plankosten. Met deze methode wordt geen positief saldo op de grondexploitatie nagestreefd, een sluitend saldo is voldoende. Voordeel van deze methode is dat de grondprijs makkelijk en eenduidig is vast te stellen en dat alle kosten binnen de grondexploitatie worden afgedekt. Nadeel is echter dat er geen reserves kunnen worden opgebouwd voor de gemeentelijke grondexploitaties en de berekende grondprijs geen verband houdt met de marktwaarde van het object met nieuwe bestemming. Bij een hoge kostprijs zal de grond niet worden verkocht. Bovendien kan de grondprijs sterk verschillen per locatie, afhankelijk van de kosten die op de exploitatie drukken.

⁷Als bouwkosten stijgen ten gevolge van kwaliteitseisen (bijv. duurzaam bouwen) dan stijgt zowel de v.o.n.-prijs (betere woning) als de grondprijs omdat die via een vast percentage gekoppeld zit aan de v.o.n.-prijs. Hierdoor wordt de totale onroerende zaak duurder dan in eerste instantie uit de kosten van de kwaliteitsverbetering valt af te leiden, waardoor de marktwaarde kan worden overschreden en er geen belangstelling voor de betrokken woning is.

Omdat de comparatief vastgestelde grondprijzen daar waar wenselijk worden getoetst met de residuele methode wordt onderstaande vergelijking tussen deze twee methoden gegeven.

Vergelijking residuele- en comparatieve grondwaardemethode

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