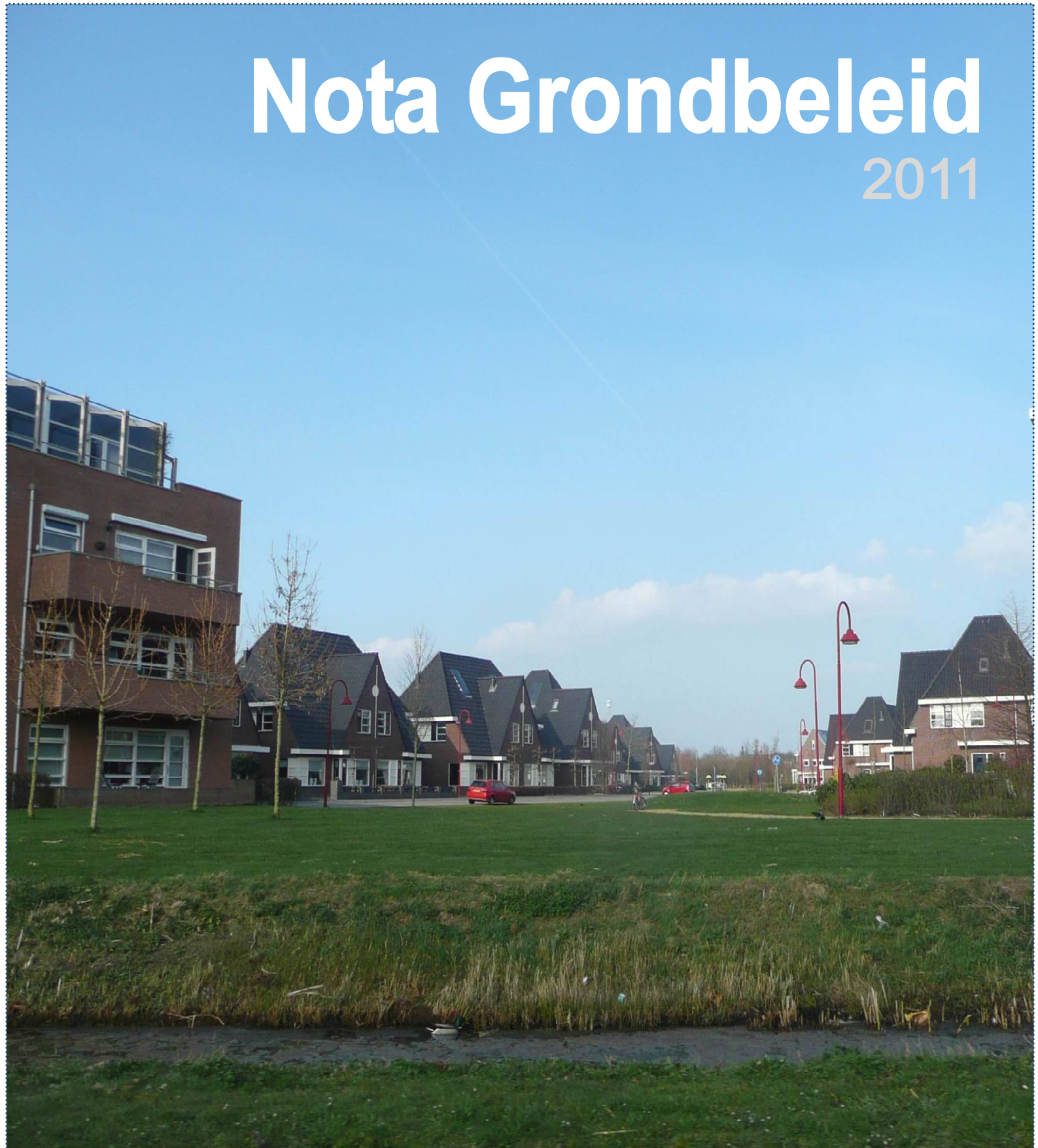


# Nota Grondbeleid

2011



## Inhoudsopgave

---

Inhoudsopgave .....	2
1. Inleiding .....	4
<b>1.1 Aanleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Definitie en doelstellingen.....</b>	<b>4</b>
2. Relatie overig gemeentelijk beleid.....	6
<b>2.1 Inleiding.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Coalitieakkoord 2010-2014 ‘Koers voor de toekomst’ .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3 Financiële verordening gemeente Barneveld .....</b>	<b>7</b>
<b>2.4 Structuurvisie Barneveld 2009.....</b>	<b>7</b>
<b>2.5 Strategische Visie ‘Balans in ambitie en kwaliteit’ .....</b>	<b>7</b>
<b>2.6 Visie op Wonen 2010-2020 .....</b>	<b>8</b>
<b>2.7 Notitie grondprijzen 2011 .....</b>	<b>9</b>
<b>2.8 Quicksan grondprijzen gemeente Barneveld .....</b>	<b>9</b>
3. Gemeentelijk grondbeleid.....	9
<b>3.1 Inleiding.....</b>	<b>9</b>
<b>3.2 Actief grondbeleid .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3 Faciliterend grondbeleid .....</b>	<b>9</b>
<b>3.5 Mengvormen .....</b>	<b>10</b>
<b>3.6 Grondexploitatiewet .....</b>	<b>11</b>
<b>3.7 Keuze gemeente: actief, maar behoedzaam .....</b>	<b>11</b>
3.7.1 Ervaringen .....	11
3.7.2 Grondexploitatiewet.....	11
3.7.3 Marktomstandigheden .....	12
3.7.4 Conclusie .....	12
4. Juridisch instrumentarium .....	13
<b>4.1 Inleiding.....</b>	<b>13</b>
<b>4.2 Verwerving .....</b>	<b>13</b>
4.2.1 Strategische verwerving.....	13
4.2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten.....	14
4.2.3 Onteigening.....	14

<b>4.3 Beheer .....</b>	<b>15</b>
4.3.1 Tijdelijk beheer.....	15
4.3.2 Permanent beheer .....	16
4.3.3 Parkmanagement.....	16
4.3.4 Illegaal grondgebruik .....	16
<b>4.4 Uitgifte .....</b>	<b>17</b>
<b>4.6 Samenwerking .....</b>	<b>19</b>
<b>5. Financieel instrumentarium .....</b>	<b>20</b>
<b>5.1 Inleiding.....</b>	<b>20</b>
<b>5.2 Grondprijzen .....</b>	<b>20</b>
<b>5.3 Grondprijsmethoden .....</b>	<b>21</b>
5.3.1 Sociale woningbouw .....	21
5.3.2 Projectmatige woningbouw.....	22
5.3.3 Vrije kavels.....	22
5.3.4 Commerciële voorzieningen .....	22
5.3.5 Maatschappelijke voorzieningen en snippergroen.....	22
<b>5.4 Weerstandsvermogen grondbedrijf.....</b>	<b>22</b>
<b>5.5 Tussentijds winst en verlies nemen .....</b>	<b>23</b>
<b>6. Kostenverhaal: Grondexploitatiewet.....</b>	<b>24</b>
<b>6.1 Doelstelling en systematiek .....</b>	<b>24</b>
<b>6.2 Gemengd stelstel.....</b>	<b>24</b>
6.2.1 Publiekrechtelijk spoor: exploitatieplan .....	25
6.2.2 Beperking kostenverhaal in publiekrechtelijk spoor .....	25
6.2.3 Privaatrechtelijk spoor: anterieur en posterieur contracteren .....	26
6.2.3.1 Anterieure overeenkomsten.....	26
6.2.3.2 Posterieure overeenkomsten .....	26
<b>6.3 Bovenplanse voorzieningen .....</b>	<b>27</b>
<b>6.4 Baatbelasting .....</b>	<b>27</b>
<b>6.5 Organisatorische aspecten .....</b>	<b>28</b>
<b>7. Economische crisis.....</b>	<b>29</b>
<b>7.1 Inleiding.....</b>	<b>29</b>
<b>7.2 Knelpunten kopers oplossen.....</b>	<b>29</b>

<b>7.3 Efficiëntie/verlaging kosten .....</b>	<b>30</b>
<b>7.4 Verhoging opbrengsten .....</b>	<b>31</b>
<b>7.5 Diversen .....</b>	<b>32</b>

## 1. Inleiding

---

### 1.1 Aanleiding

Op 13 november 2007 is de Nota Grondbeleid 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze nota omschrijft een aantal gemeentelijke keuzes en instrumenten die betrekking hebben op het grondbeleid. De Financiële verordening gemeente Barneveld bepaalt dat het college tenminste eens in de vier jaar een Nota Grondbeleid aanbiedt. Dat is niet zonder reden. De wetgeving en de markt zijn constant in beweging, waardoor er behoefte bestaat aan een geactualiseerde en op een aantal punten aangevulde Nota Grondbeleid. Sinds de vorige nota heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan:

- Er is een nieuw college aangetreden. Waar in het vorige coalitieakkoord de nadruk lag op actief grondbeleid staat in het nieuwe coalitieakkoord strategie en behoedzaamheid (nog) meer op de voorgrond.
- De economische crisis heeft haar sporen getrokken. Met name sinds 2008 zijn de marktomstandigheden aanmerkelijk slechter. Dit heeft gevolgen voor de keuzes ten aanzien van grondbeleid.
- Er zijn de afgelopen jaren een aantal belangrijke wetswijzigingen danwel nieuwe wetten in werking getreden. Zo zijn de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet gewijzigd en zijn de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Crisis en Herstelwet en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, die allen min of meer gevolgen hebben voor het grondbeleid. Met name de Wro heeft geleid tot significante wijzigingen voor de praktijk.

Grondbeleid is een belangrijk instrument bij allerlei ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen de gemeente zijn de laatste jaren veel ruimtelijke projecten gestart; momenteel vindt de ontwikkeling en realisatie van een flink aantal projecten plaats. Het grondbeleidsinstrumentarium reikt belangrijke instrumenten aan voor een adequate ontwikkeling, zowel in ruimtelijke, financiële als juridische zin. Het is dan ook van belang het gemeentelijk grondbeleid actueel en adequaat te houden

### 1.2 Definitie en doelstellingen

De gemeentelijke hoofddoelstelling met betrekking tot het grondbeleid is de volgende:

*“Het op tijd voldoende grond beschikbaar hebben voor het realiseren van onder andere de functies wonen, werken en voorzieningen met een optimaal exploitatieresultaat en met waarborging van de noodzakelijke publieke kwaliteit.”*

Het grondbeleid dient dus een *ruimtelijk* en een *financieel* doel. Het *ruimtelijke* doel is het op tijd beschikbaar krijgen van voldoende bouwgrond voor de realisatie van beoogde ontwikkelingen met voldoende kwaliteit. Dit kan zowel betrekking hebben op uitbreidingslocaties die moeten worden ontwik-

keld als op inbreidingslocaties waar een herontwikkeling wordt voorgestaan. Het financiële doel van het gemeentelijk grondbeleid omvat het waar mogelijk maken van winst en het waar nodig beperken van verliezen. In het grondbeleid wordt telkens gezocht naar een optimum qua ruimtelijke kwaliteit en financieel resultaat.

Deze Nota Grondbeleid kent de volgende doelstellingen:

- Het benoemen van de gemeentelijke strategie ten aanzien van het door de gemeente te voeren grondbeleid bij locatieontwikkeling;
- Het helder, transparant en gestructureerd vastleggen van het gemeentelijk grondbeleid;
- Het duidelijk aangeven van de kaders waarbinnen het college het grondbeleid kan voeren;
- Het inventariseren van de gevolgen van de economische crisis voor het te voeren beleid en het aangeven welke oplossingsrichtingen er voorhanden zijn om de crisis het hoofd te bieden.



## 2. Relatie overig gemeentelijk beleid

---

### 2.1 Inleiding

Het grondbeleid heeft veel raakvlakken met overige gemeentelijke beleidsvelden. In sommige gemeentelijke beleidsstukken worden uitgangspunten geformuleerd die rechtstreeks van invloed zijn op het grondbeleid. Er wordt slechts ingegaan op de belangrijkste beleidsdocumenten. Van deze documenten wordt geen samenvatting gegeven, maar worden slechts enkele van de meest relevante passages voor het grondbeleid genoemd. Het gaat om de volgende documenten:

- Coalitieakkoord 2010-2014 'Koers voor de toekomst';
- Financiële verordening gemeente Barneveld;
- Structuurvisie Barneveld 2009;
- Strategische Visie 'Balans in ambitie en kwaliteit';
- Visie op Wonen 2010-2020
- Notitie grondprijzen 2011
- Quicksan grondprijzen gemeente Barneveld (Rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand).

### 2.2 Coalitieakkoord 2010-2014 'Koers voor de toekomst'

Het coalitieakkoord 2010-2014 geeft inzicht in de doelstellingen voor de genoemde collegeperiode. Enkele daarvan zijn van belang voor deze Nota Grondbeleid. Het gaat om de volgende doelstellingen:

- Strategisch, maar zorgvuldig grondbeleid.
- Voor woningbouw in de kleine kernen is de lokale woningbehoefte leidend.
- Goedkope woningen waar mogelijk verkopen met MGE-achtige constructies.
- Meer aandacht aan uitgifte van kavels voor particuliere woningbouw.
- Stimuleren particulier opdrachtgeverschap gericht op het realiseren van goedkope woningen.

- Streven naar een evenwichtige verdeling van het woningbouwprogramma over verschillende categorieën woningzoekenden, met extra aandacht voor starters en senioren.
- Prioriteit heeft het voortvarend realiseren van de lopende projecten. Nieuwe projecten worden in principe alleen in uitvoering genomen als de daarvoor benodigde middelen en exploitatie, zowel voor de rechtstreekse projectkosten als overige apparaatskosten, voldoende zijn verzekerd.

### **2.3 Financiële verordening gemeente Barneveld**

De Financiële verordening gemeente Barneveld, vastgesteld door de raad in november 2007, bevat de spelregels voor het gemeentelijk financieel beheer, zoals begroting en verantwoording, administratie en controle en de financiële organisatie. Hierin staan ook enkele bepalingen die rechtstreeks betrekking hebben op het gemeentelijk grondbeleid:

- Het college biedt de raad tenminste eens in de vier jaar een nota grondbeleid aan.
- De raad stelt de kaders voortvloeiend uit de nota vast.
- In de nota wordt aandacht besteed aan:
  - a. de strategische visie van het toekomstige grondbeleid van de gemeente;
  - b. te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten;
  - c. de verwerving en uitgifte van gronden;
  - d. de uitgangspunten voor prijsstelling van de verkoop van gronden.
- Het college biedt de raad tenminste eenmaal per vier jaar een nota risicomanagement & weerstandsvermogen aan. De nota geeft de verhouding aan tussen de benodigde en aanwezige weerstandscapaciteit (het weerstandsvermogen). Belangrijk onderdeel daarvan is het op het grondbedrijf betrekking hebbende weerstandsvermogen. Daarnaast geeft de nota de doelstellingen aan voor risicomanagement.
- In de paragraaf grondbeleid van de begroting en de jaarverslaggeving wordt ingegaan op de uitvoering van de nota grondbeleid, met name de belangrijkste financiële ontwikkelingen zoals verlies/winstverwachtingen, de verwerving van gronden en dergelijke en de relatie van het grondbeleid met de programma's.

### **2.4 Structuurvisie Barneveld 2009**

In de *Structuurvisie Barneveld 2009*, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2009, wordt de integrale gemeentelijke beleidsvisie op de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling verwoord voor de periode 2009 tot 2019. De Structuurvisie is richtinggevend voor de te nemen concrete (ruimtelijke) beleidsbeslissingen. Enkele belangrijke items uit de Structuurvisie zijn:

- Bevorderen duurzame stedelijke ontwikkeling.
- Behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefbaarheid in de dorpen.
- (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden gebaseerd op mogelijkheden Streekplan Gelderland.
- Inbreidingsplannen vóór uitbreidingsplannen.
- Uitwerking van maatregelen gebaseerd op de principes van duurzaamheid.
- Voor het verhalen van bovenplanse kosten bij de exploitatie van uitbreidingsplannen en voor het verkrijgen van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, zal het instrumentarium van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening worden ingezet.

### **2.5 Strategische Visie 'Balans in ambitie en kwaliteit'**

In het voorjaar van 2009 heeft de gemeenteraad de *Strategische Visie, balans in ambitie en kwaliteit* vastgesteld. De Strategische Visie geeft aan welke economisch-ruimtelijke ontwikkeling voor de ge-

meente Barneveld tot 2030 wenselijk is. Enkele elementen daaruit zijn:

- Forse economische ontwikkeling voor de gemeente Barneveld in de komende 20 jaar.
- Doorgroei naar 65.000 tot 70.000 inwoners.
- Het bouwprogramma is enerzijds gebaseerd op de natuurlijke bevolkingsgroei en anderzijds ook op een "plus" als resultante van het economisch beleid van de gemeente.
- Verdere ontwikkeling van stedelijke functies vooral plaats te laten vinden in de as Barneveld-Harselaar-Voorthuizen. Voor de andere kernen wordt ingezet op beheerste, op de kern afgestemde groei.
- Vanwege de toenemende vergrijzing van de bevolking zal een groter accent moeten liggen bij het bouwen van levensloopbestendige woningen.
- Naast de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen zal ook fors worden ingezet op de revitalisering en transitie van bestaande bedrijventerreinen.
- Het is van belang de groene buffers tussen Barneveld en Harselaar en Harselaar en Voorthuizen te handhaven/versterken, om te voorkomen dat op termijn sprake zal zijn van het aan elkaar groeien van de kernen en het bedrijventerrein.
- De gemeente kiest ervoor nieuwe uitleggebieden niet te ontwerpen als een eindbeeld, maar rekening te houden met voldoende ruimte voor verdere groei mogelijkheden op de langere termijn.

## **2.6 Visie op Wonen 2010-2020**

De Visie op Wonen formuleert een samenhangend kader op basis waarvan de gemeente haar woonbeleid kan voeren. Ze biedt handvatten voor de uitwerking in beleid: voor het stellen van prioriteiten, het inzetten van instrumenten en het maken van afspraken met derde partijen. Elementen die naar voren springen uit de Visie op Wonen zijn:

- Voldoende mogelijkheden om betaalbaar te wonen (lage inkomens, starters, lage middeninkomensgroepen).
- De woningvoorraad en woonomgeving zijn van goede kwaliteit, onder andere door te zorgen voor voldoende voorzieningen bij woningbouw.
- De groei van de bevolking wordt gefaciliteerd (natuurlijke bevolkingsgroei en opvang economisch gebonden).
- Ontwikkelingen van 1.100 woningen voor senioren (ook grondgebonden), bij voorkeur op inbreidingslocaties nabij voorzieningen.
- Stimuleren van (nieuwe) vormen van comfortabel wonen voor kapitaalkrachtige senioren.
- Extra grote kavels op zeer goede locatie in hoge segment.
- Nieuwbouw van tenminste 200 woningen voor 'verzorgd wonen', in een straal van 200 tot 300 meter om bestaande en nieuwe zorginstellingen.
- De gemeente wil meer keuzevrijheid bieden. Dat kan variëren van consumentgerichte projectontwikkeling, tot casco-oplevering, particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Meer creatieve en kostenbesparende woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen of particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap, waarbij kopers zelf de handen uit de mouwen kunnen steken.
- Het aanbieden van tussen vormen van koop en huur (zoals 'Koopgarant', 'Te Woon', erfpacht).
- Differentiatie van 35% sociale woningbouw (sociale huur en koop tot € 170.000), 20% middeldure woning (€ 170.000 tot € 250.000) en 45% dure woningbouw (vanaf € 250.000 VON). Jaarlijkse oplevering van 300 tot 400 woningen (afhankelijk van vestiging van 'buitenaf').
- Niet alleen hoge(re) inkomensgroepen, maar ook mensen met een kleiner budget moeten hun ei-

gen woning kunnen realiseren.

## **2.7 Notitie grondprijzen 2011**

De notitie grondprijzen 2011 geeft op korte en bondige wijze de uitgifteprijzen voor het jaar 2011 weer. De belangrijkste componenten zijn:

- Grondquotesystematiek voor grondprijzen van vrije sector woningen.
- Prijzen per vierkante meter kavel of per vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte voor sociale woningbouw.
- Prijzen per vierkante meter voor voorzieningen.
- Voor commerciële voorzieningen worden geen specifieke grondprijzen genoemd.

## **2.8 Quickscan grondprijzen gemeente Barneveld**

In 2009 heeft de Rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand een quickscan uitgevoerd naar de (marktconformiteit van de) grondprijzen die de gemeente hanteert en daarbij een aantal aanbevelingen geformuleerd:

- De Nota Grondbeleid dient te worden geactualiseerd gelet op de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet.
- Er dient beleid ontwikkeld te worden voor ontwikkelcompetities.
- De resultaten van de pilot met Collectief Opdrachtgeverschap in Kootwijkerbroek horen terug te komen in de volgende Nota Grondbeleid.
- In de volgende nota is het wenselijk aandacht te besteden aan de wijze waarop de gevolgen van het beleid worden gemeten en gevolgd.

# **3. Gemeentelijk grondbeleid**

---

## **3.1 Inleiding**

Het voeren van grondbeleid is een doelgerichte overheidsinterventie in de grondmarkt. Door in de grondmarkt te interveniëren kan de gemeente het bereiken van haar eigen doelstellingen veilig stellen. Het grondbeleid is dus geen doel op zich, maar een instrument om andere doelen te realiseren. Dit kunnen bijvoorbeeld ruimtelijke, volkshuisvestelijke of economische doelstellingen zijn. Daarnaast kent het grondbeleid een financieel doel, namelijk het waar mogelijk maken van winst en het waar nodig beperken van verlies.

Globaal kunnen de overheidsinterventies in de grondmarkt worden ingedeeld in twee categorieën: actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid.

## **3.2 Actief grondbeleid**

Als de gemeente actief optreedt op de grondmarkt is sprake van actief grondbeleid. De gemeente treedt dan als private partij op door zelf grond aan te kopen, bouw- en woonrijp te maken en vervolgens de bouwrijpe kavels te verkopen aan derden. Ze neemt zelf voor eigen rekening en risico de locatieontwikkeling ter hand. De afgelopen jaren heeft de gemeente een actief grondbeleid gevoerd.

## **3.3 Faciliterend grondbeleid**

De gemeente kan er ook voor kiezen haar interventie te beperken tot haar publiekrechtelijk instrumentarium om op die wijze het grondgebruik te beïnvloeden, bijvoorbeeld door bestemmingsplannen en exploitatieplannen vast te stellen. De realisatie vindt vervolgens plaats door marktpartijen. De gemeente kan zelf het initiatief tot planontwikkeling nemen of een (meer) afwachtende houding innemen

en pas op aangeven van marktpartijen haar publiekrechtelijke taak ter hand nemen. Dit wordt doorgaans passief of faciliterend grondbeleid genoemd, waarbij de aanduiding passief de connotatie heeft dat de gemeente volledig op haar handen zit.

### 3.4 Verschillen actief en faciliterend grondbeleid

	<b>Actief grondbeleid</b>	<b>Faciliterend grondbeleid</b>
<b>Regie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente heeft volledige regie om haar doelstellingen te verwezenlijken.</li> <li>- De gemeente kan maximaal sturen op realisatie, fasering en kwaliteit.</li> <li>- De gemeente kiest zelf marktpartijen-/partners.</li> <li>- De gemeente heeft een betere onderhandelingspositie en kan prijs en uitgiftevoorwaarden vaststellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente heeft slechts publiekrechtelijke en dus beperkte regie.</li> <li>- De gemeente kan beperkt sturen op kwaliteit en fasering, niet op daadwerkelijke realisatie.</li> <li>- De gemeente moet afwachten met wie zij zaken gaat doen.</li> <li>- De gemeente kan slechts voorwaarden stellen aan de prijs van sociale huur- en koopwoningen.</li> </ul>
<b>Financieel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeenschap profiteert van exploitatiewinsten.</li> <li>- De gemeente kan exploitatieresultaat inzetten voor niet lucratieve ontwikkelingen elders.</li> <li>- De gemeente loopt (volledig) risico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De winst komt toe aan de ontwikkelaar, de gemeente kan niet afromen.</li> <li>- De mogelijkheid om financiële bijdragen te vragen voor niet lucratieve ontwikkelingen elders is beperkt.</li> <li>- De gemeente loopt (nagenoeg) geen financieel risico.</li> </ul>

### 3.5 Mengvormen

In de praktijk is de scheidslijn tussen actief en facilitair grondbeleid niet scherp te trekken, omdat er middels samenwerking met marktpartijen vaak voor een tussenvariant wordt gekozen. Dit is in mindere of meerdere mate het geval (geweest) in Blankensgoed, Puurveen, Veller, De Burgt, Holzenbosch, Columbiz Park en Harselaar-Zuid. Voor samenwerking wordt gekozen als marktpartijen grondposities in de betreffende plangebieden hebben verworven of vanwege risicospreiding en de expertise van de marktpartij. In alle gevallen zijn of worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het gebied, bijvoorbeeld ten aanzien van taken, bevoegdheden, zeggenschapsverdeling en risicodeling en/of winstdeling. Deze afspraken zijn afhankelijk van de grondposities, ontwikkelrisico's, locatiegrootte et cetera. De samenwerkingsvorm en de samenwerkingsovereenkomst zijn dan ook altijd maatwerk.

Er is een aantal hoofdvormen van Publiek-Private Samenwerking te onderscheiden, die onderling verschillen in de verdeling van risico en invloed tussen de partijen. Er zijn ook combinaties van deze modellen mogelijk:

1. Het bouwclaimmodel. Bij het bouwclaimmodel verkoopt de private partij zijn grondpositie in het plangebied aan de gemeente. De gemeente voert vervolgens de gehele grondexploitatie. De wijze waarop de marktpartij wordt betrokken bij de locatieontwikkeling verschilt. Soms krijgt de marktpartij een grote rol, soms een marginale. In ruil voor inlevering van zijn grondpositie kan de marktpartij een aantal bouw kavels verwerven, de bouwclaim. Het openbaar gebied wordt door en voor rekening van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt. Dit model biedt de gemeente de optimale regie en wordt onder andere toegepast in Puurveen en Veller.
2. Het joint-venture model. Bij dit model richten de gemeente en de marktpartij een gezamenlijke grondexploitatie maatschappij (GEM) op. Dit is een gezamenlijke onderneming waarin beide partijen doorgaans 50% van de aandelen hebben. In dit model zijn de sturingsmogelijkheden

van de gemeente minder. In De Burgt en Harselaar-Zuid is gekozen voor een joint-venture model; daar werkt de gemeente middels een BV/CV-constructie samen met marktpartijen.

3. Concessiemodel. In dit model voert de marktpartij vaak een private grondexploitatie en is de invloed van de gemeente beperkt tot een formele rol, voornamelijk bij de planvorming. Hierdoor loopt de gemeente ook weinig risico's. De ontwikkeling van het openbaar gebied komt vaak ook voor rekening van marktpartijen. De gemeente moet haar beleidsdoelen zo goed mogelijk vertalen in de concessieovereenkomst. Na het sluiten van de concessie overeenkomst zijn er voor de gemeente weinig aanvullende sturingsmogelijkheden meer.

### 3.6 Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet (in feite als hoofdstuk 6 onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) maakt het verschil tussen actief en faciliterend grondbeleid nog diffuser. De doelstelling van de Grondexploitatiewet is gemeenten een adequaat *publiekrechtelijk* instrumentarium te bieden voor kostenverhaal, verevening van kosten en het stellen van locatie-eisen. Deze mogelijkheid bestond onder het oude recht niet of slechts gebrekkig. Met de Grondexploitatiewet kan de gemeente doelstellingen publiekrechtelijk en dwingend regelen die zij eerder alleen middels actief grondbeleid kon bewerkstelligen. Voorbeelden hiervan zijn:

- De gemeente kan in beginsel volledig haar kosten verhalen;
- De gemeente kan onder voorwaarden winstgevende locaties laten bijdragen aan verlieslatende locaties;
- De gemeente kan op kavelniveau vastleggen welke kavels bestemd zijn voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap.

In hoofdstuk 6 wordt nader op de Grondexploitatiewet ingegaan.

### 3.7 Keuze gemeente: actief, maar behoedzaam

#### 3.7.1 Ervaringen

De gemeente heeft de afgelopen jaren een actief grondbeleid gevoerd. Er zijn veel strategische grondposities ingenomen, hoofdzakelijk nadat de gemeenteraad in augustus 2006 op een negental locaties een gemeentelijk voorkeursrecht heeft gevestigd. Op deze wijze zijn de zoekgebieden Briellaerd-Noord, Thorbeckelaan-Zuid, Harselaar West West, Voorthuizen-Zuid, Puurveen en Kootwijkerbroek-Oost (nagenoeg) geheel door de gemeente verworven. Dit kwam over het algemeen het ontwikkelingsproces ten goede. Voor zover door marktpartijen reeds grondposities waren ingenomen is er gekozen voor een bouwclaimmodel. Deze benadering sloot naadloos aan bij het coalitieakkoord 2006-2010, waarin een actief grondbeleid één van de speerpunten was, en bij de uitgangspunten van de vorige Nota Grondbeleid.

In de afgelopen jaren is gebleken hoe waardevol het is om de volledige regie te kunnen voeren en de gemeentelijke doelstellingen te kunnen bereiken. Het leidde tot minder speculatie, minder concurrentie op de grondmarkt en minder frequent tot intensieve samenwerking met marktpartijen. Waar de gemeente gehouden was de samenwerking te zoeken met marktpartijen bleek dit niet zelden een moeizaam proces. Bij het gebruikelijke verschil in benadering van locatieontwikkeling tussen overheid en marktpartijen kwam de economische crisis, wat de samenwerking soms onder druk zette, veel energie vergde van partijen en ten koste ging van het projectbelang en -rendement.

#### 3.7.2 Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet biedt de gemeente weliswaar meer sturings- en verhaalsmogelijkheden, maar toch niet afdoende. De meerwaarde van actief grondbeleid ten opzichte van de Grondexploitatiewet

wordt onder andere hierin gevonden:

- De daadwerkelijke realisatie van een plan kan niet met de Grondexploitiewet worden afgedwongen, maar wel worden bewerkstelligd met eigenhandige gronduitgifte;
- De gemeente kan haar beleidsdoelen bij actief grondbeleid beter bereiken; zo heeft zij meer sturingsmogelijkheden ten aanzien van woningbouwcategorieën en kan zij alleen bij een actief grondbeleid een effectief acquisitiebeleid voor bedrijventerreinen voeren;
- In het kader van de Grondexploitiewet kan de gemeente uitsluitend (in beginsel en onder voorwaarden) haar kosten verhalen, bij actief grondbeleid kan zij tevens winst maken, onder andere door het creëren van voldoende concurrentie.

### 3.7.3 Marktomstandigheden

De gewijzigde marktomstandigheden confronteren de gemeente met significantere risico's en plaatsen haar voor nieuwe uitdagingen. Desondanks ligt het niet voor de hand het grondbeleidroer om te gooien. Gelet op de gedane investeringen is dit ook vrijwel onmogelijk.

Overigens biedt een actief grondbeleid en daarmee het bezit van eigen grond, in plaats van versnipperde grondposities, een betere uitgangspositie om flexibel op veranderende (markt-)omstandigheden in te springen. Die elasticiteit is in de huidige markt onontbeerlijk.

### 3.7.4 Conclusie

De ervaringen van de afgelopen jaren en de meerwaarde die actief grondbeleid heeft voor de toekomst zou er toe leiden dat een actief grondbeleid opnieuw als uitgangspunt wordt gekozen. De ingenomen grondposities, de economische crisis en het verbeterde kostenverhaalsinstrumentarium die de Grondexploitiewet aanreikt leidden er (echter) toe dat in het coalitieakkoord 2010-2014 is gekozen voor een "strategisch, maar zorgvuldig" grondbeleid. Dit leidt tot de tweeledige doelstelling van het grondbeleid: actief én behoedzaam. Dit sluit samenwerking met marktpartijen niet uit, als dit een duidelijke meerwaarde heeft qua inbreng van expertise en risicoreductie.

Dit uitgangspunt voor de komende jaren biedt de gemeente de beste kansen haar doelstellingen te bereiken, zoals: voldoende differentiatie met aandacht voor starters en ouderen, goedkope woningen behouden voor de doelgroep, meer keuzevrijheid (variërend van consumentgerichte ontwikkeling tot casco-oplevering en particulier en collectief opdrachtgeverschap) en het aanbieden van vormen tussen koop en huur in.

#### **Algemene kaders grondbeleid**

- Actief, maar behoedzaam grondbeleid binnen de randvoorwaarde dat terughoudend wordt aangekocht in gebieden waarvoor nog geen bestemmingsplanprocedure is gestart, tenzij sprake is van een strategische noodzaak. Indien er sprake is van een strategische noodzaak tot aankoop wordt deze noodzaak achteraf expliciet aan de raad verantwoord.
- Ondanks de verslechterde marktomstandigheden en de Grondexploitiewet blijft actief grondbeleid het uitgangspunt.
- Dankzij de Grondexploitiewet kan de gemeente vaker dan voorheen volstaan met toepassing van de Grondexploitiewet in plaats van zelf actief op te treden (zie ook hoofdstuk 6).



## 4. Juridisch instrumentarium

---

### 4.1 Inleiding

Nu de keuze voor actief, maar behoedzaam grondbeleid is gemaakt is het zaak te inventariseren welke instrumenten kunnen worden gehanteerd om de gemeentelijke beleidsdoelen zoals geïnventariseerd in hoofdstuk 2 te bereiken. Het betreffen enerzijds juridische instrumenten, anderzijds financiële instrumenten. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële instrumenten, in dit hoofdstuk wordt het juridisch instrumentarium besproken, namelijk:

- Verwerving.
- Beheer.
- Uitgifte.
- Kostenverhaal.
- Samenwerking.

### 4.2 Verwerving

Voor een actief grondbeleid is het essentieel dat de gemeente in een vroeg stadium gronden verworft. Dat impliceert een slagvaardig en strategisch verwervingsbeleid. Voor meer omvangrijke projecten kan het zinvol zijn een verwervingsplan op te stellen, met daarin het doel, de wijze van organisatie, fasering en planning, benodigde middelen et cetera.

#### 4.2.1 Strategische verwerving

De gemeente zet in op minnelijke verwerving van de benodigde percelen, zo mogelijk in de vorm van strategische aankopen. Strategische aankopen vinden plaats in het kader van ontwikkelingen die nog niet in een ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen en waarvoor nog geen grondexploitatie is op-

gesteld, maar waarvan het belang voldoende vaststaat. Daarbij is een aantal criteria van belang:

- Kan de locatie worden ingezet om gemeentelijke maatschappelijke doelstellingen te bereiken?
- Is een functiewijziging op deze locatie te verwachten, of is de locatie te gebruiken als uitruillocatie?
- Wordt de koopsom gedekt door mogelijke opbrengsten in de toekomst? Om dit te bepalen wordt een (globale) kosten-batenanalyse opgesteld.
- Kunnen risico's worden gedekt binnen het gemeentelijk weerstandsvermogen?
- Is binnen een redelijke termijn een ontwikkeling te verwachten?

In de Nota Grondbeleid 2007 is voor strategische aankopen buiten de aangewezen zoekgebieden een budget vastgesteld waarbinnen het college kan opereren ter hoogte van € 10.000.000,- op jaarbasis. Dit blijkt ruim voldoende. Een budget van € 5.000.000,- volstaat voor de komende jaren. Jaarlijks achteraf wordt in bijlage H van de jaarrekening van het grondbedrijf inzicht gegeven in de bestedingen.

#### *4.2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten*

Met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) heeft de gemeente sinds de grootschalige vestiging op de zoekgebieden in 2006 veel ervaring opgedaan. Het instrument blijkt te voldoen aan de verwachtingen. De gemeente heeft tamelijk in de luwte kunnen verwerven en middels het gemeentelijk voorkeursrecht enerzijds de benodigde gronden kunnen verwerven voor een aantal (nagenoeg) in uitvoering zijnde projecten (Briellaerd-Noord, Harselaar West West en Puurveen) en anderzijds een redelijk prijsniveau kunnen handhaven. Dat laatste was geen sinecure, aangezien reeds voor 2006 een aantal grondtransacties had plaatsgevonden waarmee de prijs was gezet.

Voorafgaand aan inzet van de Wvg dient een aantal aspecten te worden onderzocht:

- Beschikbaarheid voldoende budget voor verwerving en uitvoering van de verwervingsprocedure uit de Wvg.
- Inschatting van de kans dat private partijen een grondpositie innemen plus inschatting van de kans of zij door prijsopdrijving de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling in gevaar brengen.
- Afweging of signaal wordt afgegeven dat de onderhavige grond in de toekomst zal worden ontwikkeld wat mogelijk een prijsopdrijvend effect veroorzaakt.
- Invloed van vestiging op de verhouding met grondeigenaren.

Inzet van de Wvg vereist uiterste zorgvuldigheid, zowel in uitvoering als in communicatie, en is daarmee een bewerkelijk instrument. Daarnaast blijken grondeigenaren soms lichtvaardig gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheid om de waarde van een onroerende zaak te laten vaststellen door onafhankelijke (door de rechtbank benoemde) deskundigen. Hier zijn de nodige kosten en tijd mee gemoeid. Daar staat tegenover dat de bestendingsprocedure door een wetswijziging aanzienlijk is vereenvoudigd. Ondanks de grootschalige toepassing van de Wvg is weinig formeel of informeel bezwaar gemaakt. Kennelijk wordt de Wvg (toch) niet breed als een min of meer onaantoonbare inbreuk op het eigendomsrecht ervaren. Dit laat terughoudende en zorgvuldige toepassing onverlet.

Al met al is de Wvg een instrument dat zijn waarde heeft bewezen en indien nodig en nuttig opnieuw zal worden gebruikt.

#### *4.2.3 Onteigening*

Onteigening is de gedwongen eigendomsovergang aan de gemeente als minnelijke verwerving niet

slaat en het object noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling. In het verleden is terughoudend gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Onteigeningswet biedt. In 2010 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met het onteigeningsplan Harselaar West West, nu in dit plangebied ondanks langdurig onderhandelen niet met alle grondeigenaren minnelijke overeenstemming bereikt kon worden. Reeds de voorbereiding van de onteigeningsprocedure had een sterk pressend effect. Met een aantal grondeigenaren werd alsnog snel overeenstemming bereikt.

Onteigening is een langdurig proces. De Crisis en herstelwet en de daarmee samenhangende wijziging van de Onteigeningswet hebben hierin weinig verandering aangebracht. Bovendien is de koppeling tussen planologische procedure en onteigeningsprocedure behouden, wat inhoudt dat pas een onteigeningsbesluit kan worden genomen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. In feite neemt sinds de voorgenoemde wetswijziging overigens niet meer de gemeenteraad een onteigeningsbesluit, maar verzoekt de raad de Kroon om de administratieve (voorbereidende) procedure te starten. Pas als de administratieve onteigeningsprocedure is doorlopen kan door middel van een dagvaarding de (daadwerkelijke) gerechtelijke procedure worden ingezet. In totaal duurt het minimaal anderhalf jaar voordat de grond daadwerkelijk kan worden onteigend.

De lange duur van de onteigeningsprocedure tekent de noodzaak om in een vroegtijdig stadium te bezien of onteigening mogelijk noodzakelijk is. Zowel de lange duur als de pressende werking die er van een gestarte onteigeningsprocedure uitgaat pleit ervoor sneller dan voorheen dit instrument in te zetten. Tegelijkertijd blijft het een ingrijpend middel voor de grondeigenaar, is het een aanslag op de ambtelijke capaciteit en is het afbreukrisico voor de gemeente reëel. Daarom is uiterste zorgvuldigheid geboden en is lichtvaardig gebruik van de Onteigeningswet niet aan de orde.

#### **Kaders verwerving**

- Verwervingsfonds voor strategische aankopen bedraagt € 5.000.000,- per jaar met verantwoording achteraf.
- Strategische aankopen moeten verantwoord zijn gelet op weerstandsvermogen en globale kosten- en batenganalyse.
- De Wet voorkeursrecht gemeenten wordt gebruikt indien zinvol.
- Onteigening zal indien nodig tijdig worden ingezet.

### **4.3 Beheer**

Binnen het gemeentelijk grondbeleid neemt het beheer van onroerende zaken een wezenlijke plaats in. In de praktijk wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijk beheer en permanent beheer. De tijdelijk te beheren objecten hebben betrekking op onroerende zaken in toekomstig plangebied en worden tijdens het bouwrijp maken gesloopt of in het kader van de gronduitgifte afgestoten. Permanent beheer ziet op maatschappelijk vastgoed, dus de gemeentelijke gebouwen en terreinen voor de functies onderwijs, cultuur, sport en welzijn en de huisvesting voor de eigen ambtelijke organisatie.

#### *4.3.1 Tijdelijk beheer*

Bij tijdelijk beheer is het zaak een marktconforme opbrengst te genereren, maar voorop staat het tijdig beschikbaar krijgen van de onroerende zaak voor de beoogde ontwikkeling. Renteverlies door vertraging in het project betekent doorgaans een flinke kostenpost. Over het algemeen kunnen beide doelen worden bereikt door verstandig te contracteren.

Er worden verschillende beheerinstrumenten gehanteerd. Voor agrarische grond worden kortlopende pachtovereenkomsten gesloten, voor woningen en bedrijfspanden worden huurovereenkomsten con-

form het model van de Vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) gebruikt. Om een beroep op huurbescherming te voorkomen wordt soms een anti-kraakovereenkomst (al dan niet met een anti-kraakinstelling) of gebruiksovereenkomst gesloten. Datzelfde geldt voor agrarische grond met een oppervlakte van minder dan één hectare, waarop de belangrijkste pachtregels uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn en waarvoor ook geen toestemming van de Grondkamer nodig is.

Soms wordt oncourant vastgoed tijdelijk ter beschikking gesteld aan een ideële organisatie, soms om vandalisme te voorkomen, soms om toch tot kostendekkende exploitatie te komen. De overeenkomst wordt dan doorgaans zo ingekleed dat spoedig ter beschikking krijgen gewaarborgd blijft voor het geval zich een commerciële gegadigde aandient.

#### *4.3.2 Permanent beheer*

Bij permanent beheer van het maatschappelijk vastgoed is het doel een zo doelmatig mogelijke exploitatie. Dit doel is nog onvoldoende bereikt. Er is een vastomlijnd en uitgewerkt vastgoedbeleid nodig om te komen tot een toename van de efficiëntie, effectiviteit en transparantie met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed. Hier wordt in projectgroepverband aan gewerkt.

Concreet is het van belang om te komen tot zo veel mogelijk marktconforme opbrengsten (al dan niet in combinatie met een gescheiden subsidiestroom), een zo hoog mogelijke bezettingsgraad, uniformiteit, kostenreductie en efficiency. Daarbij is het van belang transparantie te realiseren, zodat duidelijkheid ontstaat in de kosten en baten, in de bezettingsgraad en alle andere relevante aspecten, waarop zakelijke afwegingen gemaakt kunnen worden.

Niet-strategisch vastgoed wordt vervreemd. In veel gevallen zijn dit woningen die al sinds jaar en dag in eigendom zijn van de gemeente. De gemiddelde leeftijd van de huurders is zeer hoog. Dit is een van de redenen dat de gemeente deze woningen niet actief verkoopt; verkoop in verhuurde staat zou een beduidend lagere opbrengst genereren. De woningen worden doorgaans verkocht op het moment dat een woning vrij van huur komt.

#### *4.3.3 Parkmanagement*

Het beheer van bedrijventerreinen vergt afzonderlijke aandacht. Bedrijventerreinen kenmerken zich door een combinatie van overwegend particulier terrein en beperkt openbaar en/of maatschappelijk vastgoed. Er wordt ingezet op parkmanagement. Voor de openbare voorzieningen op een bedrijventerrein, worden per bedrijventerrein afspraken gemaakt over het beheer in overleg en samenwerking met de parkmanagementorganisatie.

Op bedrijventerrein 'Puurveen' is parkmanagement als randvoorwaarde bij de gronduitgifte meegenomen. Dit functioneert in het algemeen naar tevredenheid. Ook bij de bedrijventerreinen Briellaerd-Noord, Harselaar West West en Harselaar-Zuid zal deelname aan parkmanagement als verkoopvoorwaarde worden opgelegd. Onderzoek naar de mogelijkheden van parkmanagement op bestaande bedrijventerrein loopt. In samenwerking met de Barneveldse Industriële Kring is voor de gemeente een overkoepelende parkmanagementsichting in het leven geroepen.

#### *4.3.4 Illegaal grondgebruik*

Op diverse plekken in de gemeente is zonder toestemming door burgers gemeentegrond in gebruik genomen, doorgaans grenzend aan achtertuinen. Meestal wordt het gebruik geconstateerd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte of de landmeters of naar aanleiding van verzoeken voor grondver-

koop. Omdat er niet gemeentebreed is geïnventariseerd is de exacte omvang van het illegaal grondgebruik niet bekend. Wel is uit deelinventarisatie duidelijk geworden dat het veelvuldig voorkomt. Dit is ongewenst. Bovendien kan het gevolg van illegaal grondgebruik zijn dat de burger door verjaring de eigendom van de strook gemeentegrond verkrijgt.

Er wordt onderscheid gemaakt in drie methodes om illegaal grondgebruik aan te pakken, te weten een passieve, een actieve en een semi-actieve aanpak:

- De passieve aanpak houdt in dat slechts beperkt bekend is waar gronden zonder toestemming in gebruik zijn en dat er alleen wordt opgetreden indien het grondgebruik ontdekt wordt en de gemeente er hinder van ondervindt.
- De actieve aanpak is dat illegaal grondgebruik actief wordt opgespoord en aangepakt. Dit is de meest effectieve manier om deze problematiek tegen te gaan. Het nadeel van deze aanpak is dat de organisatie niet over voldoende capaciteit beschikt om deze methode op te pakken. Dit zou betekenen dat er extra financiële middelen moeten worden vrijgemaakt om capaciteit in te huren. De algemene prioriteit van het aanpakken van deze problematiek is echter niet dusdanig hoog dat hiervoor thans extra financiële middelen worden vrijgemaakt.
- Een tussenvorm van de hierboven genoemde methoden is de semi-actieve aanpak. Bij deze aanpak wordt illegaal grondgebruik periodiek middels de beschikbare systemen en bronnen geregistreerd en worden de gebruikers op een actieve manier aangeschreven en geattendeerd op het illegaal grondgebruik. Het doel hiervan is om het gemeentelijk grondbezit veilig te stellen. Vervolgens wordt de (mate van) vervolg aanpak (eventuele handhaving) afhankelijk van de omvang van de problematiek nader bezien.

Momenteel wordt een min of meer passieve aanpak gevoerd. Het is wenselijk dit op te schalen naar een meer actieve aanpak. Om enerzijds draagvlak te creëren en anderzijds budget te genereren kan parallel daaraan een ruimhartiger verkoopbeleid voor snippergroen worden gevoerd. Dit zal de komende periode worden onderzocht.

#### **Kaders beheer**

- Marktconformiteit als uitgangspunt.
- Zo veel mogelijk uniformiteit in contractvorming.
- Efficiency, effectiviteit en transparantie worden uitgangspunt bij beheer maatschappelijk vastgoed.
- Overtollig vastgoed wordt verkocht.
- Parkmanagement wordt randvoorwaardelijk meegegeven bij kaveluitgifte.
- Onderzocht wordt of er een actievere aanpak van illegaal grondgebruik mogelijk is in combinatie met een ruimhartiger verkoopbeleid ten aanzien van snippergroen, met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

#### **4.4 Uitgifte**

Het instrumentarium dat beschikbaar is bij uitgifte van bouwgrond is bepaald veelzijdig. Doorgaans wordt er 'gewoon' verkocht, maar er bestaat een heel scala aan rechten, zoals erfpacht, opstalrecht, huurkoop, erfdienstbaarheden en mandeligheid.

Bij verkoop van bouwterrein worden de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing verklaard. Deze zullen de komende periode grondig tegen het licht worden gehouden.

De verkoop van bouwkavels voor woningbouw verloopt doorgaans via loting. Daarbij wordt geloot in twee categorieën: in de eerste categorie doen de burgers van Barneveld (dan wel van de betreffende kern) mee, terwijl in de tweede categorie de resterende gegadigden meeloten. De afgelopen tijd is ook met enige regelmaat een aantal kavels via het zogenoemde biedingensysteem verkocht. Dit leidde tot enigszins hogere prijzen dan de vastgestelde bodemprijzen. Kennelijk wordt een net iets hoger prijsniveau bereikt als gegadigden het gevoel hebben in concurrentie te moeten bieden op hun droomkavel. Beide verkoopmethoden blijven dan ook voor de toekomst gehandhaafd.

Bij verkoop van bouwkavels voor bedrijventerrein geldt een vergelijkbare systematiek. Bij loting krijgen primair de ondernemers uit de gemeente Barneveld of uit de desbetreffende kern de kans. Vervolgens komen gegadigden van buiten Barneveld of buiten de kern aan bod, al is daar bij de kleine kernen tot op heden behoedzaam mee omgesprongen, gelet op het beperkte aantal kavels. Recent is ook een tweetal bedrijfskavels via het biedingensysteem te koop aangeboden. Ook hier geldt dat beide verkoopmethoden in de toekomst zullen worden toegepast. Voor het regionale bedrijventerrein Harselaar geldt dat toelating en prioritering in regionaal verband worden bepaald op basis van regionale (segmenterings)afspraken, uiteraard rekening houdend met de wensen van de betreffende onderneming.

Bij verkoop van de bouwkavels, zowel voor woningbouw als bedrijventerrein, geldt altijd een zelfbouwingsplicht. Speculatie wordt zo voorkomen. Deze eisen zullen voor de toekomst gehandhaafd blijven.

De afgelopen jaren zijn in diverse plangebieden veel kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap (PO) verkocht. Dit tot tevredenheid van zowel de klant als de gemeente. De in de vorige nota aangekondigde pilot met collectief opdrachtgeverschap (CPO) in Kootwijkerbroek is succesvol afgerond, tot grote tevredenheid van de betrokken kopers. Diverse gemeenten hebben interesse getoond in het in Kootwijkerbroek toegepaste concept. Met de opgedane ervaring blijft CPO een interessante, maar overigens tijdsintensieve, uitgiftevorm.

Nu de gemeente de afgelopen jaren een flinke eigendomspositie heeft verworven biedt dat mogelijkheden om te experimenteren met diverse uitgiftevormen. Naast particulier en collectief opdrachtgeverschap zal de gemeente ook meer in concurrentie gaan uitgeven aan ontwikkelaars, bijvoorbeeld door het houden van ontwikkelcompetities. Daarnaast kan gedacht worden aan uitgifte in erfpacht voor kopers die moeite hebben voldoende financieringsmogelijkheden te vinden en specifieke aandacht bij de uitgifte aan starters en senioren.

Naast verkoop wordt op bescheidener schaal gebruik gemaakt van zakelijke rechten, zoals opstalrecht, erfpachtrecht en kwalitatieve verplichtingen. Opstalovereenkomsten worden gebruikt om gemeente-eigendom veilig te stellen op of in grond van derden (bijvoorbeeld drukriolering). Het is ook ingezet als bruikbaar instrument om de exploitatie en het gebruik van bijvoorbeeld een reclamemast te regelen. Het belangrijkste voordeel is dat (net als bij erfpacht) de gemeente allerlei gebruiksbepalingen gedetailleerd kan opleggen en afdwingen. Bijkomend gevolg is dat de grond in eigendom blijft van de gemeente en de grondwaardestijging (dus) ten gunste komt van de gemeenschap. Kwalitatieve verplichtingen zijn verplichtingen om 'iets te dulden of niet te doen' die ten laste van een perceel worden gevestigd (en bij verkoop daarop blijven rusten), ten gunste van een (rechts-)persoon. Hiervan wordt af en toe gebruik gemaakt. Het is een stevig instrument dat echter in een beperkt aantal gevallen kan worden benut.

Op beperkte schaal wordt snippergroen verkocht. De beperkte omvang van deze activiteiten wordt vooral bepaald door de randvoorwaarden. Zo mag verkoop de ruimtelijke kwaliteit niet aantasten, mag het niet leiden tot hogere onderhoudslasten en mogen er geen kabels en leidingen in de grond liggen. Het is de vraag of dit terughoudende beleid op langere termijn gehandhaafd dient te blijven. Enerzijds hechten bewoners aan grotere tuinen, anderzijds leidt verkoop tot lagere beheerslasten en hogere OZB-inkomsten voor de gemeente. Lastig blijft echter de invulling van het criterium 'behoud ruimtelijke kwaliteit'.

#### **Kaders uitgifte**

- Uitgifte vindt plaats tegen marktconforme grondprijs.
- Bij woningbouw krijgen gegadigden met een sociale of economische binding krijgen de eerste kans bij uitgifte, daarna anderen.
- Lokale bedrijven krijgen normaal gesproken in eerste instantie een voorkeurspositie bij uitgifte.
- Over de uitgifte van regionaal bedrijventerrein worden in regionaal verband afspraken gemaakt.
- Particulier en collectief opdrachtgeverschap worden vaker toegepast.
- Voordelen van eigen grond worden optimaal benut: er zullen meer kavels worden uitgegeven aan specifieke doelgroepen en in concurrentie aan marktpartijen.
- Waar nodig wordt gebruik gemaakt van zakelijke rechten.
- Uitgifte van snippergroen onder voorwaarden, als dit wenselijk is volgens het groenstructuurplan.

#### **4.6 Samenwerking**

Door inzet van de Wet voorkeursrecht gemeenten wordt de gemeente minder dan voorheen geconfronteerd met grondposities van ontwikkelaars. Is dat wel het geval dan streeft de gemeente naar het sluiten van een bouwclaimovereenkomst of realisatieovereenkomst. Dat is de afgelopen jaren met diverse partijen gedaan. In deze overeenkomsten worden onder meer het uitgiftetempo, de uitgiftepreisen, de fasering en het bouwprogramma opgenomen. Daarbij probeert de gemeente meer dan voorheen te profiteren van de expertise van de contractpartij. Ontwikkelaars zijn dan ook betrokken bij de planvorming; vaak participeren zij in de stuurgroep van het project en leveren zij een bijdrage in de projectgroep. Dit leidt tot meer kwaliteit, gevoel bij de markt en draagvlak.

In sommige gevallen is de samenwerking intensiever en langduriger en wordt er gekozen voor een andere vorm van samenwerking. Zo is er voor het project Harselaar-Zuid een BV/CV constructie in het leven geroepen, met name uit het oogpunt van risicoverdeling en fiscaliteit. Dergelijke meer ingewikkelde constellaties worden echter zoveel mogelijk vermeden, onder meer door de spanning die ontstaat door enerzijds te participeren in de BV/CV en anderzijds invulling te moeten geven aan de publiekrechtelijke rol van de gemeente. Met de Grondexploitatiewet zijn eenvoudiger afspraken makkelijker te maken en even goed afdwingbaar.

#### **Kaders samenwerking**

- Een bouwclaim- of realisatieovereenkomst heeft de voorkeur.
- Oprichting van een BV/CV vindt alleen plaats als dit bijzondere toegevoegde waarde heeft.



## 5. Financieel instrumentarium

---

### 5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn de juridische instrumenten die ten dienste staan aan het gemeentelijk grondbeleid besproken. In hoofdstuk 2 is tevens een aantal uitgangspunten vastgelegd die betrekking hebben op de financiële aspecten van het grondbeleid. Daarop wordt in dit hoofdstuk ingegaan, achtereenvolgens op:

- Grondprijzen
- Grondprijsmethoden.
- Tussentijds winst en verlies nemen.
- Algemene reserve en weerstandsvermogen.

### 5.2 Grondprijzen

Een wezenlijk financieel aspect van het grondbeleid is de hoogte van de grondprijzen. De gemeente kiest er voor marktconforme grondprijzen te hanteren. Zou de gemeente dat niet doen dan bestaat ook het risico dat zij terecht komt in het vaarwater van ongewenste Staatssteun. Een marktconforme grondprijs impliceert uiteraard dat wordt gekeken naar de toekomstige bestemming en de mate waarin die bestemming rendabel is. Voor elk woningbouwsegment, bedrijventerrein en voorziening wordt dan ook een onderscheiden grondprijs gehanteerd.

Bij maatschappelijke voorzieningen en sociale woningbouw is het bepalen van marktconformiteit minder eenvoudig. Het is van belang dat voor dergelijke voorzieningen een passend prijsniveau wordt gevonden. De kunst is wel de grondprijs zodanig vast te stellen dat niet alleen de klant er mee uit de voeten kan, maar dat het ook past binnen de gemeentelijke grondexploitatie. Doordat de categorie so-

ciale woningbouw de afgelopen jaren aan omvang is toegenomen ten koste van de duurdere woningbouwcategorieën komt de haalbaarheid van de grondexploitaties bij ongewijzigde prijzen voor sociale woningbouw wel steeds sterker onder druk te staan.

Bij teruglevering ten gevolge van beëindiging van gebruik van scholen en sportvoorzieningen wordt de grond door de betreffende afdeling tegen boekwaarde overgedragen aan het Ontwikkelingsbedrijf.

#### **Kaders grondprijzen**

- Marktconforme prijzen zijn uitgangspunt.
- Voor maatschappelijke voorzieningen en sociale woningbouw geldt zoveel mogelijk een marktconforme prijs.
- In de grondprijzen worden geen verkapte subsidies verwerkt.
- Bij beëindiging van gebruik wordt intern geleverde grond tegen boekwaarde teruggeleverd aan het grondbedrijf.

### **5.3 Grondprijsmethoden**

De hoogte van de grondprijzen kan volgens verschillende methodieken worden bepaald. In het verleden werd in de gemeentepraktijk niet zelden de kostprijzenbenadering gebruikt. Tegenwoordig wordt de grondprijs bepaald op een van de volgende wijzen, maar doorgaans door een combinatie van methodieken:

- **Comparatieve methode.** Bij deze methode wordt de grondprijs berekend door te vergelijken met gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties. De daadwerkelijke vergelijkbaarheid is daarbij belangrijk. Specifieke locatiekenmerken hebben gevolgen op de grondprijs, reden waarom vaak correcties dienen te worden toegepast.
- **Residuele waardemethode.** Bij deze methode wordt het uitgangspunt genomen in de VON-waarde van het te realiseren vastgoed. Daarop worden de stichtingskosten die gemoeid zijn met het realiseren van het betreffende vastgoed in mindering gebracht, waarna (als residu) de grondwaarde resteert.
- **Grondquotes.** Deze methode is in feite de afgeleide van een groot aantal residuele grondwaardeberekeningen. Daaruit is voor elk woningtype een vuistregel gedistilleerd om eenvoudig vast te stellen welk percentage van de VON-prijs is te beschouwen als grondkosten. Het nadeel ten opzichte van de residuele waardemethode is dat het statisch is, de dynamiek van de markt is er niet in verwerkt. Het voordeel is dat het een hard percentage is, terwijl bij de residuele methode discussie kan ontstaan over de hoogte van de aangenomen stichtingskosten. Dat de grondquote een percentage is van de VON-prijs heeft ook tot voordeel dat de grondquotes in een veranderende markt niet direct aangepast hoeven te worden. De grondwaarde zakt en stijgt relatief gezien immers even sterk als de VON-prijzen.

Ten behoeve van de notitie grondprijzen 2008 zijn de door de gemeente gehanteerde grondquotes door een externe kostendeskundige getoetst door een aantal residuele berekeningen uit te voeren. De conclusie was toen dat de gemeentelijke grondquotes nagenoeg marktconform waren. Er zijn naar aanleiding van dit onderzoek enkele zeer bescheiden wijzigingen in de grondquotes aangebracht. De afgelopen jaren is dit onderzoek niet herhaald. Desondanks is het goed om de grondquotes jaarlijks te laten toetsen.

#### **5.3.1 Sociale woningbouw**

De grondprijzen voor sociale woningbouw worden comparatief bepaald. Als bij gestapelde bouw de

BVO-oppervlakte groter is dan de kaveloppervlakte wordt de BVO-oppervlakte als uitgangspunt genomen voor de koopsom. De vraag is of de grondprijzen op het huidige lage prijsniveau kunnen worden gehandhaafd. De kostprijs van bouwgrond is sterk toegenomen en ook het aandeel sociale woningbouw is de afgelopen jaren gestegen.

### 5.3.2 Projectmatige woningbouw

Voor projectmatige woningbouw worden de grondprijzen bepaald op basis van de grondquotesystematiek. Jaarlijks wordt er een comparatief onderzoek uitgevoerd naar de realiteit van de grondquotes, waarbij in elk geval de buurgemeenten worden betrokken. De grondquotes ontlopen elkaar niet veel. Aangezien de systematiek goed werkt en eenvoudig toepasbaar is zal de methodiek ook in de toekomst worden toegepast.

### 5.3.3 Vrije kavels

Meer dan voorheen wordt ingezet op vrije kavels. Dat is in lijn met onder meer het coalitieakkoord. Tevens wordt meer aandacht besteed aan een beperkt aantal grote kavels voor het duurdere segment, wat voortvloeit uit de Woonvisie. De grondprijzen voor deze kavels worden comparatief bepaald. Bij de kavels die per opbod worden verkocht geldt als minimumprijs de comparatief vastgestelde grondprijs. Ook deze prijzen worden periodiek gespiegeld aan omliggende gemeenten en kavels die binnen de gemeente door derden worden aangeboden.

### 5.3.4 Commerciële voorzieningen

Voor bedrijventerrein, kantoren en detailhandel worden de grondprijzen niet in de notitie grondprijzen vastgelegd. Niet alleen is dit meer dan woningbouw maatwerk per locatie, ook kan zo gemakkelijk op de actualiteit worden ingesprongen. Veelal komen deze grondprijzen comparatief tot stand, in andere gevallen (bijvoorbeeld bij detailhandel en kantoren) wordt een residuele berekening gemaakt, waarbij de BVO-oppervlakte het uitgangspunt is. In de praktijk blijkt het prijsniveau in Barneveld op een hoger niveau te liggen dan in omliggende gemeenten. Met enige regelmaat worden de prijzen door een externe deskundige of lokale makelaar getaxeerd.

### 5.3.5 Maatschappelijke voorzieningen en snippergroen

De grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen worden in beginsel comparatief vastgesteld. Ook hier geldt dat de prijzen in Barneveld (inmiddels) op een hoger niveau liggen dan in omliggende gemeenten. In de jaarlijkse notitie grondprijzen geldt een 'vanaf-prijs'. Voor snippergroen gelden vaste prijzen die comparatief zijn bepaald.

#### **Kaders grondprijsmethoden**

- De grondprijzen worden jaarlijks vastgelegd in de notitie grondprijzen.
- Jaarlijks zullen de grondquotes worden getoetst door het uitvoeren van residuele berekeningen.
- Voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen gelden comparatief vastgestelde prijzen.
- Voor projectmatige bouw wordt de grondprijs vastgesteld met de grondquotesystematiek.
- Bij vrije kavels worden de prijzen comparatief bepaald, bij verkoop per opbod is dit de minimumprijs.
- Voor commerciële voorzieningen worden in de notitie grondprijzen geen prijzen opgenomen. Deze prijzen worden per project vastgesteld, met dien verstande dat deze marktconform zijn.

## **5.4 Weerstandsvermogen grondbedrijf**

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) bevat voorschriften voor de inrichting van de (meerjaren)begroting en de jaarverslagen van de gemeente. In het BBV worden de zeven paragrafen opgesomd die een gemeente minstens in haar begroting dient op te nemen. De paragraaf weerstandsvermogen is hier één van. Een belangrijk onderdeel binnen deze algemene paragraaf weerstandsvermogen vormt de benodigde reservecapaciteit voor het grondbedrijf.

Tot voor kort werden tweemaal per jaar de risico's van het Ontwikkelingsbedrijf geïnventariseerd en opgenomen in een simulatie ter bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit. Vanaf begin 2011 is de frequentie verhoogd naar *viermaal* per jaar, waarbij tweemaal per jaar een concernbrede inventarisatie inclusief simulatie plaatsvindt en tweemaal per jaar alleen voor het Ontwikkelingsbedrijf zonder simulatie.

Om mogelijke toekomstige risico's goed in beeld te houden wordt daarnaast periodiek (om de twee jaar) een externe risicoanalyse uitgevoerd voor alle grondexploitaties. De meest actuele risicoanalyse is van begin 2010. Het gaat hierbij om een gemeente- en projectspecifiek onderzoek.

Deze specifieke risicoanalyse ziet er globaal als volgt uit. In de eerste plaats zijn alle gemeentelijke grondexploitaties samengevoegd in een consolidatiemodel. Dit maakt het mogelijk om uitspraken te doen over alle grondexploitaties in totaliteit. Daarna is er een combinatie van analyses uitgevoerd: een gevoeligheidsanalyse, een scenarioanalyse en een Monte Carlo simulatie. Samengevat kan worden gesteld dat het een deugdelijke analyse is die specifiek gericht is op de Barneveldse situatie.

#### **Kader weerstandsvermogen**

- Het benodigd weerstandsvermogen van het grondbedrijf is onderdeel van het totale weerstandsvermogen.
- Viermaal per jaar vindt een interne inventarisatie plaats van de risico's van het Ontwikkelingsbedrijf, waarvan tweemaal per jaar met simulatie. Deze wordt doorvertaald in het totale benodigd weerstandsvermogen van de gemeente.
- Daarnaast vindt elke twee jaar door een onafhankelijk extern bureau een risicoanalyse plaats met betrekking tot de risico-ontwikkeling binnen het grondbedrijf.

#### **5.5 Tussentijds winst en verlies nemen**

In overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient winst pas genomen te worden, zodra deze daadwerkelijk is gerealiseerd en dienen risico's ingeboekt te worden op het moment dat deze bekend zijn.

Bij grondexploitaties kan tussentijds winst of verlies worden genomen. Van winst kan alleen gezegd worden dat die zeker is, als daarbij de nog te verwachten risico's in acht worden genomen.

Als uitgangspunt gelden in ieder geval onderstaande regels aangaande het tussentijds winstnemen:

- de opbrengsten van het complex overstijgen op de balansdatum de kosten;
- er dient hierbij rekening te worden gehouden met nog te maken kosten;
- het overblijvende saldo moet minstens € 50.000,- bedragen.

Het is belangrijk aan een grondexploitatie alleen kosten toe te rekenen die daadwerkelijk gerelateerd zijn aan de betreffende grondexploitatie.

In dit licht verdient het aanbeveling meer algemene investeringen in infrastructuur (voor zover in redelijkheid niet aan het project toe te rekenen) te activeren op de balans, zoals dat ook met andere investeringen gebeurt. De lasten kunnen dan worden verspreid over de levensduur van de investering. De kapitaallasten die hiermee gemoeid zijn kunnen, voor zover ze zijn toe te rekenen aan riolering, worden verhaald uit de gemeentelijke rioolheffing. Het activeren van deze investeringen is conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten.

Wanneer voor een in exploitatie te nemen, dan wel reeds in exploitatie genomen complex een verlies wordt voorzien, wordt na besluitvorming door het college direct een voorziening getroffen (voorzichtigheidsprincipe). Deze voorziening wordt ten laste van het resultaat van het grondbedrijf gebracht.

#### **Kaders winst en verlies nemen**

- In een grondexploitatie worden geen kosten opgenomen die niet gerelateerd zijn aan het project.
- Investerings in meer algemene infrastructuur worden (voor zover niet in redelijkheid aan een project toe te rekenen) niet aan de grondexploitatie van de projecten toegerekend maar geactiveerd op de balans.
- Bij tussentijdse winstneming de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze nota hanteren.
- Bij voorziene verliezen wordt direct een voorziening getroffen (voorzichtigheidsprincipe).

## **6. Kostenverhaal: Grondexploitatiewet**

---

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. In afdeling 6.4 van de Wro is het onderwerp grondexploitatie geregeld. Deze afdeling wordt doorgaans aangeduid als 'de Grondexploitatiewet'. Kostenverhaal op basis van de Grondexploitatiewet is een nieuw, belangrijk en veelomvattend grondbeleidsinstrument dat tal van juridische en financiële aspecten kent, reden waarom er een afzonderlijk hoofdstuk aan is gewijd.

### **6.1 Doelstelling en systematiek**

De doelstelling van de Grondexploitatiewet is het verbeteren van het instrumentarium voor kostenverhaal en verevening bij faciliterend grondbeleid. Dit leidt er toe dat de gemeente in beginsel al haar kosten kan verhalen op de particuliere exploitant. Verder maakt de wet het mogelijk om locatie-eisen te stellen. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld op kavelniveau bepalen welke kavels een particuliere exploitant moet bestemmen voor particulier opdrachtgeverschap of voor sociale woningbouw. Met het nieuwe instrument wordt de regierol van de gemeente dus, ook zonder relevant eigen grondbezit, versterkt.

De systematiek van de Grondexploitatiewet leidt tot een duidelijke, transparante en werkbare regeling voor kostenverhaal en verevening. Met verevening wordt bedoeld dat een meer renderend plan(-onderdeel) bijdraagt aan een minder renderend plan(-onderdeel). De systematiek van de wet is er op gericht dat de gronden met de meest lucratieve bestemming ook het meeste bijdragen in de kosten van de grondexploitatie.

### **6.2 Gemengd stelsel**

In de Wro is gekozen voor een gemengd stelsel voor grondexploitatie; het omvat zowel een privaatrechtelijk als een publiekrechtelijk spoor. Via het privaatrechtelijke spoor kan kostenverhaal plaatsvinden middels het sluiten van overeenkomsten (anterieur en posterieur). Deze variant wordt door de wetgever als voorkeursvariant gezien. Het publiekrechtelijk spoor wordt gevolgd als een exploitatieplan als bindend instrument wordt vastgesteld.

In tegenstelling tot de situatie uit de oude WRO kent de nieuwe Wro een *verplichting* tot kostenverhaal als op gronden een bouwplan is voorgenomen waarvoor een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig is (vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit). Dit houdt in dat de gemeenteraad in beginsel voor deze gronden een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit is echter niet het geval als er één of meer anterieure overeenkomsten is gesloten, waardoor het kostenverhaal 'anderszins verzekerd is'. De gemeenteraad dient dan bij het besluit tot vaststelling van het ruimtelijk plan expliciet een besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

#### *6.2.1 Publiekrechtelijk spoor: exploitatieplan*

Het exploitatieplan vormt de basis voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt vervolgens de exploitatiebijdrage van de exploitant aan het kostenverhaal vastgesteld en in de voorschriften van de omgevingsvergunning opgenomen. De exploitatiebijdrage hangt dus als het ware als een prijskaartje aan de omgevingsvergunning.

Het exploitatieplan dient gelijktijdig te worden vastgesteld met het bestemmingsplan of het projectbesluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Via een exploitatieplan kunnen alleen de kosten worden verhaald die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst die is opgenomen in het bij de Wro behorende Bro. Er is dus sprake van een limitatief aantal kostenposten, waarmee de gemeente overigens in beginsel al haar kosten kan verhalen. Dit in tegenstelling tot de oude kostenverhaalsinstrumenten, waarmee slechts een beperkt deel van de gemeentelijke kosten kon worden verhaald.

#### *6.2.2 Beperking kostenverhaal in publiekrechtelijk spoor*

Zoals aangegeven kan de gemeente *in beginsel* al haar kosten verhalen. Het kostenverhaal via het publiekrechtelijk spoor wordt echter beperkt door drie randvoorwaarden:

1. De gemeentelijke plankosten (apparaatkosten) worden gemaximeerd in een ministeriële regeling.
2. De te verhalen kosten moeten voldoen aan een drietal in de wet opgenomen toetsingscriteria:
  - *Profijt*. De grondexploitatie van de particuliere exploitant moet gebaat zijn bij de te treffen voorzieningen en maatregelen, waarvoor de gemeente kosten in rekening brengt.
  - *Toerekenbaarheid*. Er dient een causaal verband te bestaan tussen de kosten en de ontwikkeling van de exploitant. De kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.
  - *Proportionaliteit*. Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld. Hoe meer profijt, hoe hoger de kostenbijdrage. Dit vraagt om een deugdelijke onderbouwing en betekent dat de gemeente transparant moet aangeven op basis van welke criteria de kosten zijn verdeeld.
3. Bovendien dient vastgesteld te worden of de locatie de kosten kan dragen. Dit betekent, dat als de grondexploitatie een tekort vertoont, de gemeente niet alle kosten kan verhalen op de ontwikkelaar en deze kosten voor rekening van de gemeente zouden komen. Dit wordt macroaftopping genoemd. Als de opbrengsten hoger zijn dan de kosten mag de gemeente (toch)

niet meer verhalen dan de totale kosten.

Dat de gemeente in de praktijk niet altijd al haar kosten via het publiekrechtelijk spoor kan verhalen leidt tot twee vaststellingen. In de eerste plaats is het van belang om in te zetten op het privaatrechtelijk spoor, waarin wel altijd alle kosten kunnen worden verhaald. In de tweede plaats dient de gemeente in een vroegtijdig stadium (in elk geval voor de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan) inzicht te hebben in de vraag of er sprake is van een verlieslatende grondexploitatie voor de ontwikkelaar, waardoor de gemeente niet al haar kosten kan verhalen. Als het een voor de gemeente dringend gewenste ontwikkeling is kan de gemeente besluiten het tekort anderszins te dekken, maar in het algemeen zal de gemeente bij een verlieslatende ontwikkeling geen medewerking verlenen aan de planologische maatregel, omdat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is.

Verder biedt de Wro een publiekrechtelijke bevoegdheid om locatie-eisen te stellen. Daarmee kan de bouw van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en de bouw van woningen via particulier opdrachtgeverschap dwingend in een exploitatieplan worden opgelegd en kunnen tevens kwaliteitseisen voor de openbare ruimte worden afgedwongen. Tenslotte kunnen fasering en koppelingen worden voorgeschreven. Daarmee is het mogelijk om bijvoorbeeld te bewerkstelligen dat eerst voorzieningen worden gerealiseerd, alvorens met de bouw mag worden aangevangen en kan het tempo en de volgorde (bij deelplannen) van bouwen worden bepaald.

### *6.2.3 Privaatrechtelijk spoor: anterieur en posterieur contracteren*

De Grondexploitatiewet geeft ook de basis voor anterieure en posterieure overeenkomsten. Overeenkomsten zijn anterieur als ze worden gesloten vóór de vaststelling van het exploitatieplan en posterieur als ze na de vaststelling tot stand komen. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over welke partij welke kosten maakt, hoe de fasering er uit ziet, welke woningbouwcategorieën in het plan komen et cetera.

#### *6.2.3.1 Anterieure overeenkomsten*

Op het moment dat het exploitatieplan nog niet is vastgesteld is er nog geen gebondenheid aan het publiekrechtelijk kader van het exploitatieplan en is de contractvrijheid dus maximaal, zij het dat de contractvrijheid uiteraard wordt beheerst door de wet, de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Verder valt over de contractvrijheid de schaduw van het exploitatieplan. Partijen zullen immers met een schuin oog kijken naar de mogelijkheden en de beperkingen die een eventueel exploitatieplan met zich mee brengt en daar hun onderhandelingspositie door laten bepalen.

Anterieure contractvorming en het exploitatieplan beïnvloeden elkaar. Het is van wezenlijk belang beide sporen op elkaar af te stemmen, zodat anterieur geen afspraken worden gemaakt die op een later moment het door de gemeente gewenste exploitatieplan in de weg blijken te staan. Verder is het van belang om anterieur daadwerkelijk alle kosten te verhalen.

Een bijzondere mogelijkheid die de anterieure overeenkomst biedt is het (onder voorwaarden) opnemen van een bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten de ontwikkellocatie. Voorbeelden van ruimtelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld: natuurontwikkeling, kunst in de openbare ruimte of een dorps huis.

#### *6.2.3.2 Posterieure overeenkomsten*

Posterieuze overeenkomsten zijn overeenkomsten die worden gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld. Dit heeft tot gevolg dat de contractvrijheid beperkt is. Partijen mogen in deze overeenkomsten namelijk niet meer afwijken van de inhoud van het exploitatieplan. Dit geldt ook voor zaken die in een exploitatieplan geregeld hadden kunnen worden maar die niet geregeld zijn. In een posterieuze overeenkomst mogen wel onderwerpen uit het exploitatieplan verder worden uitgewerkt.

### **6.3 Bovenplanse voorzieningen**

Bovenplanse voorzieningen zijn voorzieningen die niet gerelateerd zijn aan één project. De Wet ruimtelijke ordening onderscheidt drie soorten bovenplanse voorzieningen:

1. Gedeelde voorzieningen. Dit zijn voorzieningen binnen of buiten een plangebied, waar meerdere projecten profijt van hebben. De kostentoedeling vindt plaats naar evenredigheid over de gebate projecten. Als ook het bestaande gebied profiteert van de voorziening, dan dient het aan het bestaande gebied te relateren deel van de kosten door de gemeente uit de algemene middelen te worden bijgedragen. Welke kostensoorten het betreft is vastgelegd in de wet, onder andere: infrastructuur, straatmeubilair en bebouwde parkeerplaatsen (voor zover niet gedekt door gebruikerstarieven). Op de toerekening zijn in de anterieure fase de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet rechtstreeks van toepassing, bij toerekening in een exploitatieplan wel.
2. Bovenplanse verevening. De Wro biedt de mogelijkheid om projecten met een (verwacht) positief resultaat te laten bijdragen aan projecten met een (verwacht) negatief resultaat. De gemeente kan bij wijze van voorbeeld voor een bouwplan met sociale woningbouw een bijdrage vragen aan een ontwikkelaar die een villawijk realiseert of aan deelnemers van de ruimtevoor-ruimte-regeling. Bovenplanse verevening is alleen toegestaan op basis van de structuurvisie en er dient een duidelijk verband te zijn tussen projecten waarvan een bijdrage wordt verwacht en het project waaraan de bijdragen ten goede komen. En die samenhang is niet altijd eenvoudig te formuleren. Tenslotte zal de gemeente de projecten waarvoor een bijdrage wordt gevraagd ook daadwerkelijk dienen te realiseren; bovenplanse verevening is dus niet vrijblijvend. Overigens kan bovenplanse verevening zowel anterieur als middels exploitatieplan plaatsvinden.
3. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen die in de Structuurvisie als maatschappelijk relevant zijn aangeduid. Een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling kan alleen anterieur worden overeengekomen en is dus niet afdwingbaar middels het exploitatieplan. In feite is het dus een 'vrijwillige bijdrage'. Om te bewerkstelligen dat individuele ontwikkelaars bereid zijn deze bijdrage te betalen is een goede onderbouwing nodig en kan wisselgeld in de onderhandelingen een rol spelen. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit gelden niet voor de financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie 2011 zal de basis worden gelegd voor het bovenplans kostenverhaal. In een periodieke actualisering zal dan een meer gedetailleerde invulling worden gegeven. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat er een juridisch houdbare grondslag is voor het verhaal van bovenplans kosten en wordt middels een periodieke update van de uitvoeringsparagraaf tevens een stuk flexibiliteit bereikt.

### **6.4 Baatbelasting**

De gemeente kan op grond van artikel 222 van de Gemeentewet via de baatbelasting de kosten van voorzieningen van openbaar nut verhalen op alle eigendommen die door de voorzieningen zijn gebaat. Dit betreft kosten van voorzieningen die buiten een grondexploitatie vallen, bijvoorbeeld drukrio-

lering buitengebied. In de regel zal hiervoor geen planologische procedure nodig zijn. In een dergelijke situatie blijft de baatbelasting het aangewezen afdwingbare kostenverhaalinstrument.

Kostenverhaal plegen via de baatbelasting mag uitsluitend als die kosten via een Bekostigingsbesluit door de raad zijn vastgesteld. Dit besluit dient te zijn genomen vóórdát met de aanleg van openbare voorzieningen in het gebate plangebied een aanvang wordt gemaakt. De gemeente heeft het instrument van de baatbelasting, mede vanwege het grote afbreukrisico en de beperkte wijze van kostenverhaal, zelden toegepast.

Uit de Wro volgt dat voor gronden waaraan een bouwmogelijkheid is toegekend in het nieuwe planologische regime, kostenverhaal op basis van de Grondexploitatiewet van toepassing is. Er kan aan die onroerende zaak niet langer een baatbelastingaanslag worden opgelegd. Door de invoering van de Wro en de Grondexploitatiewet valt het kostenverhaal via baatbelasting dus buiten de grondexploitatie en is de relatie met het grondbeleid vervallen.

### **6.5 Organisatorische aspecten**

In de afgelopen jaren is de nieuwe wijze van omgaan met kostenverhaal op zorgvuldige wijze geïmplementeerd in de gemeentelijke organisatie. De Grondexploitatiewet is bij uitstek een instrument dat zorgvuldige en voortdurende samenwerking vraagt, met name tussen het team ruimtelijke ontwikkeling en het grondbedrijf, zowel bij anterieur en posterieur contracteren, als bij het vaststellen van een exploitatieplan. Deze samenwerking verloopt goed.

#### **Kaders kostenverhaal**

- De inzet is om kostenverhaal anterieur te contracteren, zodat vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.
- Er vindt in beginsel maximaal kostenverhaal plaats.
- In een vroegtijdig stadium (uiterlijk bij de ter visie legging van het ontwerpplan) wordt vastgesteld of een particulier plan verliesgevend is. In dat geval wordt getracht middels een anterieure overeenkomst te komen tot volledig kostenverhaal.
- Is er sprake van een tekort en komt er geen anterieure overeenkomst met volledig kostenverhaal tot stand, dan is het bestemmingsplan voor de gemeente niet economisch uitvoerbaar.
- Als financiële dekking van het tekort door de gemeente niet mogelijk of wenselijk is, besluit het college om geen medewerking te verlenen aan de planologische wijziging.
- In de structuurvisie 2011 wordt in de uitvoeringsparagraaf de basis gelegd voor bovenplans kostenverhaal. In een periodiek uitwerkingsdocument wordt deze paragraaf geactualiseerd en verfijnd.



## 7. Economische crisis

---

### 7.1 Inleiding

Actief grondbeleid biedt niet alleen kansen, maar brengt ook risico's met zich mee. Dat de economische omstandigheden de afgelopen jaren sterk zijn verslechterd is bekend, evenals het feit dat de vastgoedsector extra hard is getroffen. Dit leidt bij veel gemeenten tot flinke stagnering van de verkopen en afboeken van gronden.

De economische crisis gaat ook Barneveld niet voorbij. Ook hier zijn kopers terughoudender en hebben zij meer moeite met het vinden van financiering. Toch manifesteren de gevolgen van de crisis zich hier (vooral nog) in mindere mate dan in veel andere gemeenten. De omzet is de afgelopen jaren gestaag opgelopen van zo'n € 6.000.000,- in 2006 tot gemiddeld € 18.500.000,- in 2009 en 2010. De verwachting is dat de verkopen dit jaar en volgend jaar nog substantieel toenemen.

Desondanks is het van belang behoedzaam, alert, pro-actief en creatief te opereren. De marktomstandigheden vragen om extra en andersoortige inspanningen, om het zoeken naar nieuwe vormen van samenwerking en beleid. Dat kan zich vertalen in tal van concrete initiatieven, die hierna kort de revue passeren. Dit is niet meer dan een palet aan mogelijkheden. De komende tijd zal worden gekeken welke schakering past bij de *couleur locale*.

### 7.2 Knelpunten kopers oplossen

Uiteindelijk staat en valt alles met de bereidheid van de ondernemer of de consument om een kavel of

nieuwbouwwoning te kopen. De algemene economische situatie, de onzekerheid op de vastgoedmarkt en de afgenomen financierbaarheid zijn belangrijke factoren waardoor die bereidheid sterk onder druk staat. Hierop is met behulp van het lokale grondbeleidsinstrumentarium slechts beperkt invloed uit te oefenen. Gedacht kan worden aan de volgende oplossingsrichtingen:

- Collectief opdrachtgeverschap (CPO). De pilot in Kootwijkerbroek is succesvol afgerond. De ervaring leert dat CPO niet alleen leidt tot meer consument gericht bouwen, maar ook tot bedeutend lagere stichtingskosten. Er zijn veel kopers met twee rechterhanden die casco gebouwde woningen zelf afbouwen, hetgeen de stichtingskosten nog verder laat afnemen.
- Erfpacht met koopoptie. Uitgifte in erfpacht is niet de meest voor de hand liggende oplossing, gelet op het vermogensbeslag en de bewerkelijkheid, maar het kan voor de koper die over onvoldoende financieringsmogelijkheden beschikt een uitkomst bieden. De koper van de nieuwbouwwoning koopt de woning en krijgt de ondergrond in erfpacht (met een erfpachthankelijk opstalrecht) van de gemeente tegen een (minimaal) rentedekkende/commerciële canon. Binnen een bepaalde periode kan hij zijn koopoptie uitoefenen, waardoor hij ook de grond in eigendom verkrijgt. Omdat Barnevelders over het algemeen liever kopen is de marketing van belang. Duidelijk moet zijn dat de consument zelf bepaalt wanneer hij koopt.
- Lagere grondquotes in combinatie met prijskorting ontwikkelaars. In sommige gemeenten wordt (tijdelijk) een lagere grondprijs gehanteerd, terwijl van de ontwikkelaars wordt gevraagd lagere stichtingskosten aan te houden, waardoor de VON-prijzen naar beneden kunnen. Dit is niet de meest voor de hand liggende oplossingsrichting. Een dergelijke ingreep leidt tot lagere grondopbrengsten voor de gemeente, zet de prijzen van bestaande woningen onder druk en er zijn voldoende alternatieven, zoals meer concurrentie bij uitgifte, collectief opdrachtgeverschap en andere vormen van consument gericht bouwen. Ook omvangrijkere financieringsondersteuning in de vorm van hogere startersleningen is denkbaar. Dit heeft wel directe budgettaire consequenties, waarin niet is voorzien. Het voordeel van startersleningen is dat zij leiden tot lagere kosten dan directe prijskortingen, terwijl zij toch het financieringsknelpunt van kopers – dat zich doorgaans vooral de eerste jaren manifesteert – oplossen.
- Flexibiliteit in contractvorming. Dit is eenvoudig te realiseren. Zo is het tamelijk gebruikelijk dat ontwikkelaars de kavels in een plangebied afnemen als zij 70% van de woningen hebben verkocht. Daar schrikken zij op dit moment voor terug. Er kan dan een gefaseerde levering worden overeengekomen, waarbij (slechts) een fase wordt afgenomen nadat 70% van de betreffende fase is verkocht. De algemene verkoopvoorwaarden omvatten een bouwplicht. Bij een niet volledig verhuurde kantoorontwikkeling is dit niet verstandig. Voor beide partijen is bouwen voor leegstand ongewenst. Zo vraagt de huidige markt steeds meer om maatwerkoplossingen, waar de gemeente flexibel mee omspringt.

### **7.3 Efficiëntie/verlaging kosten**

Ondanks alle inspanningen die gericht zijn op efficiënt en doelgericht werken valt het in de weerbarstige praktijk van gebiedsontwikkeling niet mee om ontwikkelingen vlot van A naar B te brengen. Er is een aantal denkrichtingen:

- Voorkomen rentederving. Dit verdient nog meer prioriteit en kan op allerlei manieren, maar het klinkt eenvoudiger dan het is. Het vraagt adequate projectregie, verstandig prioriteren en logisch nadenken. Zo is het ongewenst om grote projecten op dezelfde wijze te benaderen als kleine verzoeken van particulieren. In grote projecten levert enkele maanden vertraging al gauw enkele tonnen renteverlies. Grote projecten verdienen dus voorrang. Als interne adviseurs niet tijdig kunnen leveren kan externe deskundigheid worden ingezet.
- Sneller onteigenen. Onteigening is een tijdrovend proces. Het sneller inzetten van het instru-

ment zet niet alleen de eigenaren onder druk, maar beperkt eveneens renteverliezen.

- Vaker dezelfde aannemer/ontwikkelaar. Onderzoek wijst uit dat langduriger samenwerking met vaste partijen leidt tot een substantiële afname van de kosten. Dit door efficiëntere uitwisseling van informatie, kennis en kunde, betere coördinatie en samenwerking en meer wederzijds vertrouwen. Vanzelfsprekend dient hierbij de regelgeving met betrekking tot aanbestedingen zorgvuldig in acht te worden genomen.
- Meer standaardisatie. Projectontwikkeling kenmerkt zich doorgaans door veel variatie. Door terug te grijpen op bestaande ontwerpen (al dan niet met beperkte wijzigingen) en meer standaardisatie kunnen de stichtingskosten omlaag en de grondprijzen omhoog. Uiteraard met behoud van voldoende variatie, zodat er geen Vinex-uitstraling ontstaat.

#### **7.4 Verhoging opbrengsten**

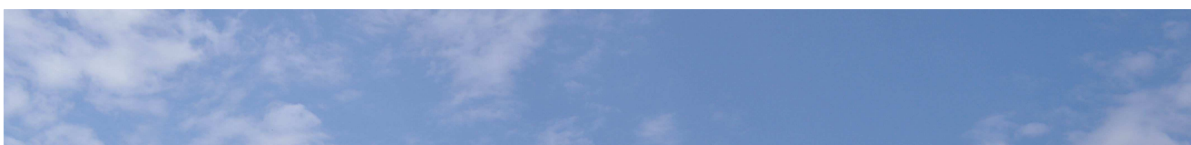
Er zijn veel methoden om te komen tot maximale opbrengsten. In de eerste plaats uiteraard door het gemeentelijk grondprijnsbeleid marktconform te houden. Maar ook valt te denken aan:

- Meer concurrentie bij sociale woningbouw. De Woningstichting Barneveld is nu de vaste partij voor sociale woningbouw, maar ook met andere partijen kunnen prestatieafspraken worden gemaakt over sociale woningbouw. Onderzocht kan worden of pensioenfondsen geïnteresseerd zijn om te beleggen in sociale woningbouw.
- Maximaal benutten andere inkomsten. Dit heeft vooral betrekking op maximaal kostenverhaal bij particuliere ontwikkelingen en het zo optimaal mogelijk benutten van alle mogelijke subsidies. De inschatting is dat dit nog beter kan. Maximaal kostenverhaal is door interne inzet goed te bereiken, voor het profiteren van alle beschikbare subsidies is vaak externe ondersteuning gewenst.
- Meer goedkope koopwoningen. Overwogen kan worden om meer goedkope koopwoningen toe te voegen ten koste van het aantal sociale huurwoningen. Niet alleen wordt lokaal in het algemeen de voorkeur gegeven aan koop boven huur, maar ook komen door nieuwe Europese richtlijnen gezinnen met anderhalf maal modaal niet meer in aanmerking voor sociale huurwoningen, waardoor zij tussen wal en schip dreigen te raken. Bovenal kan het leiden tot meer doorstroming en is de grondwaarde onder een goedkope koopwoning beduidend hoger dan onder een sociale huurwoning.
- Benutten vergrijzing. Door de vergrijzing is het interessant in te zetten op (kapitaalkrachtige) senioren. De positionering van de gemeente als een rustige, centrale gemeente met natuur en allerhande voorzieningen om de hoek is daarbij van belang.
- Alternatieve verkoopmethoden. De op beperkte schaal toegepaste verkoop via het biedingensysteem blijkt (ook in de huidige markt) al te leiden tot enigszins hogere grondopbrengsten. Ook bij projectmatige bouw kan meer concurrentie worden gegenereerd om te komen tot hogere opbrengsten, bijvoorbeeld in de vorm van een tender. Tevens kan worden gedacht aan marktconsultatie om een optimale opbrengst te genereren.
- Restgrond met ontwikkelpotentie verkopen. De gemeente heeft hier en daar nog een aantal percelen met ontwikkelpotentie die kunnen worden verkocht. Op dit moment wordt al nagegaan hoe op deze percelen bestemmingsplantechnisch zoveel mogelijk waarde kan worden toegevoegd, waarna de daadwerkelijke verkoop kan plaatsvinden. De invulling moet daarbij wel zodanig zijn dat dit niet leidt tot onaanvaardbare concurrentie met andere ontwikkelingen.
- Uitgiftestrategieën ontwikkelen. Om elk plangebied zo goed mogelijk in de markt te zetten wordt nagegaan of het zinvol is per plangebied een (bescheiden) uitgiftestrategie te ontwikkelen.
- Meer consument gericht ontwikkelen/bouwen. Er zijn verschillende varianten, waarbij de in-

breng van de consument bij het ene concept groter is dan bij het andere. Veel consumenten hechten aan een op hen afgestemde woning. De gemeente kan kopersverenigingen zelfs laten meedenken over de stedenbouwkundige ontwikkeling en inrichting van de woonomgeving.

## 7.5 Diversen

- Prioritering. Als het ruimtelijk motiveerbaar en juridisch houdbaar is dient prioriteit te worden gegeven aan reeds met gemeenschapsgeld verworven grond boven nieuwe initiatieven van derden. Dit kan wringen met de Structuurvisie, waarin inbreiding wordt verkozen boven uitbreiding.
- Risicomanagement. Risicomanagement is al een permanent aandachtspunt, maar verdient ten gevolge van de crisis nog meer aandacht. Hierop wordt dan ook gefocust. De intensiteit van een externe risicoanalyse van de projecten wordt verhoogd naar éénmaal per twee jaar. Daarnaast vindt al viermaal per jaar een interne risico-inventarisatie/update, waarvan twee maal onderdeel van concern (inclusief simulatie)
- Regionale afstemming. Recent is weer gebleken dat alle lokale ambities van de regiogemeenten leiden tot overprogrammering voor woningbouw. Juist in het licht van de huidige crisis is zorgvuldige, regionale afstemming van belang. Die afstemming vindt momenteel in Food Valley verband plaats.
- Promotieactiviteiten. De gemeente Barneveld is een fijne gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. We willen dat graag aan een breder publiek – met name regionaal en nationaal – laten weten. In dat verband is de promotiecampagne Daarom Barneveld gestart. Op de thema's wonen, werken en recreëren wordt aangegeven wat Barneveld 'in huis' heeft. Een website is medio juli 2011 gelanceerd; in het najaar van 2011 start een promotiecampagne. De campagne wordt doelgericht ingezet, waarbij wordt gekeken welke doelgroepen we met welke boodschap en op welke manier moeten bereiken. De campagne maakt gebruik van allerlei communicatiemiddelen, zoals gedrukte media, advertenties, beurspresentaties, etc. Van belang is een bouwkaelwebsite te ontwikkelen. Dit kan ook onderdeel zijn van de website daarombarneveld.com. Ook gebruik van Funda, dé nationale zoekingang, is in studie.
- Flexibiliteit planvorming. Het verdient meer aandacht dan voorheen om in de planvorming voldoende flexibiliteit in te bouwen, bijvoorbeeld door een globaal plan vast te stellen, waarbij per deelgebied in de uitwerking aangesloten kan worden op de actuele marktvraag.
- Proactief inspelen op (boven)regionale ontwikkelingen. Food Valley, maar ook de ligging van de gemeente in de periferie van de Randstad, bieden mogelijkheden om in te spelen op de vestigingsbehoefte van verschillende categorieën bedrijven. Door bij de ontwikkeling en inrichting van werklocaties, maar ook opleidingsmogelijkheden, rekening te houden met wensen en behoeftes van ondernemingen ontstaat een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven in de foodsector, maar bijvoorbeeld ook voor de logistieke sector. Dat in combinatie met gerichte acquisitie in samenwerking met de Regio FoodValley en met de Regio Amersfoort draagt bij aan een gezonde exploitatie van de in ontwikkeling te brengen terreinen.



## 8. Samenvatting

In deze Nota Grondbeleid zijn de belangrijkste gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van het gemeentelijke grondbeleid vastgelegd. De nota vervangt de Nota Grondbeleid 2007. De opbouw is nagenoeg hetzelfde, maar de inhoud is grotendeels gewijzigd en aangepast aan de actualiteit.

Met het vaststellen van de nota is een aantal gemeentelijke doelstellingen gehaald:

- De keuzes met betrekking tot het gemeentelijk grondbeleid zijn gestructureerd vastgelegd.
- Er ligt een persoonsonafhankelijke basis voor het te voeren grondbeleid voor de komende jaren.
- De kaders waarbinnen het college het grondbedrijf kan vormgeven liggen vast.
- Het geeft invulling aan de Rijksnota Grondbeleid en de financiële verordening.
- De gevolgen van de economische crisis zijn verwerkt in de keuzes voor het te voeren beleid.

De beleidskaders voor de komende jaren kunnen als volgt worden samengevat:

### Algemene kaders grondbeleid

1. Actief, maar behoedzaam grondbeleid binnen de randvoorwaarde dat terughoudend wordt aangekocht in gebieden waarvoor nog geen bestemmingsplanprocedure is gestart, tenzij sprake is van een strategische noodzaak. Indien er sprake is van een strategische noodzaak tot aankoop wordt deze noodzaak achteraf expliciet aan de raad verantwoord.
2. Ondanks de verslechterde marktomstandigheden en de Grondexploitatiewet blijft actief grondbeleid het uitgangspunt.
3. Dankzij de Grondexploitatiewet kan de gemeente vaker dan voorheen volstaan met toepassing van de Grondexploitatiewet in plaats van zelf actief op te treden (zie ook hoofdstuk 6).

### Verwerving

4. Verwervingsfonds voor strategische aankopen bedraagt € 5.000.000,- per jaar met verantwoording achteraf.
5. Strategische aankopen moeten verantwoord zijn gelet op weerstandsvermogen en globale kosten- en batenanalyse.
6. De Wet voorkeursrecht gemeenten wordt gebruikt indien zinvol.
7. Onteigening zal indien nodig tijdig worden ingezet.

### Beheer

8. Marktconformiteit als uitgangspunt.
9. Zo veel mogelijk uniformiteit in contractvorming.
10. Efficiency, effectiviteit en transparantie worden uitgangspunt bij beheer maatschappelijk vastgoed.
11. Overtollig vastgoed wordt verkocht.
12. Parkmanagement wordt randvoorwaardelijk meegegeven bij kaveluitgifte.
13. Onderzocht wordt of er een actievere aanpak van illegaal grondgebruik mogelijk is in combinatie met een ruimhartiger verkoopbeleid ten aanzien van snippergroen, met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

### **Uitgifte**

14. Uitgifte vindt plaats tegen marktconforme grondprijzen.
15. Bij woningbouw krijgen gegadigden met een sociale of economische binding krijgen de eerste kans bij uitgifte, daarna anderen.
16. Lokale bedrijven krijgen normaal gesproken in eerste instantie een voorkeurspositie bij uitgifte.
17. Over de uitgifte van regionaal bedrijventerrein worden in regionaal verband afspraken gemaakt.
18. Particulier en collectief opdrachtgeverschap worden vaker toegepast.
19. Voordelen van eigen grond worden optimaal benut: er zullen meer kavels worden uitgegeven aan specifieke doelgroepen en in concurrentie aan marktpartijen.
20. Waar nodig wordt gebruik gemaakt van zakelijke rechten.
21. Uitgifte van snippergroen onder voorwaarden, als dit wenselijk is volgens het groenstructuurplan.

### **Samenwerking**

22. Een bouwclaim- of realisatieovereenkomst heeft de voorkeur.
23. Oprichting van een BV/CV vindt alleen plaats als dit bijzondere toegevoegde waarde heeft.

### **Grondprijzen**

24. Marktconforme prijzen zijn uitgangspunt.
25. Voor maatschappelijke voorzieningen en sociale woningbouw geldt zoveel mogelijk een marktconforme prijs.
26. In de grondprijzen worden geen verkapte subsidies verwerkt.
27. Bij beëindiging van gebruik wordt intern geleverde grond tegen boekwaarde teruggeleverd aan het grondbedrijf.
28. De grondprijzen worden jaarlijks vastgelegd in de notitie grondprijzen.
29. Jaarlijks zullen de grondquotes worden getoetst door het uitvoeren van residuele berekeningen.
30. Voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen gelden comparatief vastgestelde prijzen.
31. Voor projectmatige bouw wordt de grondprijzen vastgesteld met de grondquotesystematiek.
32. Bij vrije kavels worden de prijzen comparatief bepaald, bij verkoop per opbod is dit de minimumprijs.
33. Voor commerciële voorzieningen worden in de notitie grondprijzen geen prijzen opgenomen. Deze prijzen worden per project vastgesteld, met dien verstande dat deze marktconform zijn.

### **Weerstandsvermogen**

34. De reservecapaciteit grondbedrijf is onderdeel van het totale weerstandsvermogen.
35. Viermaal per jaar vindt een interne inventarisatie plaats van de risico's van het Ontwikkelingsbedrijf, waarvan tweemaal per jaar met simulatie.
36. Elke twee jaar vindt door een onafhankelijk extern bureau een risicoanalyse plaats met betrekking tot het grondbedrijf

### **Winst en verlies nemen**

37. In een grondexploitatie worden geen kosten opgenomen die niet gerelateerd zijn aan het project.
38. Investerings in meer algemene infrastructuur worden (voor zover niet in redelijkheid aan een project toe te rekenen) niet aan de grondexploitatie van de projecten toegerekend maar geacti-

veerd op de balans.

39. Bij tussentijdse winstneming de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze nota hanteren.
40. Bij voorziene verliezen wordt direct een voorziening getroffen (voorzichtigheidsprincipe).

### **Kostenverhaal**

41. De inzet is om kostenverhaal anterior te contracteren, zodat vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.
42. Er vindt in beginsel maximaal kostenverhaal plaats.
43. In een vroegtijdig stadium (uiterlijk bij de ter visie legging van het ontwerpplan) wordt vastgesteld of een particulier plan verliesgevend is. In dat geval wordt getracht middels een anterieure overeenkomst te komen tot volledig kostenverhaal.
44. Is er sprake van een tekort en komt er geen anterieure overeenkomst met volledig kostenverhaal tot stand, dan is het bestemmingsplan voor de gemeente niet economisch uitvoerbaar.
45. Als financiële dekking van het tekort door de gemeente niet mogelijk of wenselijk is, besluit het college om geen medewerking te verlenen aan de planologische wijziging.
46. In de structuurvisie 2011 wordt in de uitvoeringsparagraaf de basis gelegd voor bovenplans kostenverhaal. In een periodiek uitwerkingsdocument wordt deze paragraaf geactualiseerd en verfijnd.

