



Nota Grondbeleid 2021 - 2024

Inhoudsopgave

1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Doelstelling.....	4
1.3	Beleidsuitgangspunten.....	4
1.4	Verschillen ten opzichte van de nota grondbeleid 2016–2020.....	4
1.5	Onderleggers Nota grondbeleid 2021-2024.....	5
1.6	Leeswijzer.....	5
2.	Vormen gemeentelijk grondbeleid.....	6
2.1	Achtergrond, wat is grondbeleid?.....	6
2.2	Vormen gemeentelijk grondbeleid.....	6
2.3	Voorkeur gemeente Kaag en Braassem.....	8
3.	Grondbeleid gemeente Kaag en Braassem.....	9
3.1	Algemene beleidspunten.....	9
3.2	Ontwikkelingsstrategie.....	9
3.3	Doelstellingen en verantwoording.....	9
4.	Instrumenten grondbeleid.....	11
4.1	Kostenverhaal plankosten.....	11
4.2	Verwerving.....	14
4.3	Tijdelijk beheer.....	15
4.4	Gronduitgifte.....	15
5.	Grondprijsbeleid.....	17
5.1	Grondprijzen.....	17
5.2	Sociale woningbouw.....	17
5.3	Vrije sector woningbouw.....	18
5.4	Kantoren.....	18
5.5	Bedrijven.....	18
5.6	Voorzieningen.....	18
5.7	Glastuinbouw.....	19
5.8	Parkeren.....	19
5.9	Nutsvoorzieningen.....	20
5.10	Openbaar snippergroen en snippergrond.....	20
6.	Financieel management.....	21
6.1	Financieel beheer grondcomplexen.....	21
6.2	Vaststellen grondexploitaties.....	21
6.3	Begrotingsregels BBV voor grondexploitaties.....	21
6.4	Actualisatie grondexploitaties.....	22
6.5	Parameters grondexploitaties.....	22
6.6	Verliesneming.....	23
6.7	(Tussentijdse) winstneming.....	23
6.8	Risicomanagement.....	23
6.9	Verliesneming.....	24
6.10	Weerstandsvermogen.....	24
7.	Bestemmingsreserve en fondsvorming.....	26
7.1	Bestemmen van financiële middelen.....	26
7.2	Voorwaarden.....	27

Bijlage 1. Beleidsuitgangspunten	28
Bijlage 2. Kostensoortenlijst Bro	31
Bijlage 3. Definities en begrippenlijst.....	34
Bijlage 4. Kostenverhaal plankosten, de details en het proces.	35
Bijlage 5 Regeling plankosten exploitatieplan	40

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De vorige nota grondbeleid van de gemeente Kaag en Braassem (hierna gemeente) stamt uit 2016. De financiële verordening bepaalt dat één keer in de vier jaren het grondbeleid van een gemeente moet worden geactualiseerd (artikel 14). Deze 'Nota Grondbeleid 2021 – 2024' voorziet daarin. Daarnaast zijn er sinds het vaststellen van de nota in 2016 nieuwe instrumenten binnen het grondbeleid beschikbaar gekomen, onder andere door nieuw in werking getreden wet- en regelgeving. Daarbij komt dat de context voor gebiedsontwikkeling continu verandert. De nieuwe nota presenteert een actueel, samenhangend en volledig overzicht van het gemeentelijk grondbeleid. Alle (nieuwe) uitgangspunten zijn integraal opgenomen in deze nota waarmee een actueel grondbeleid is vastgelegd.

Commissie BBV

Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). Hierin is opgenomen dat er een commissie BBV is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV.

1.2 Doelstelling

Grondbeleid is geen doel op zich. Het is een ondersteunend middel om de ruimtelijke doelen van de gemeente Kaag en Braassem te realiseren. Deze Nota Grondbeleid 2021 – 2024 heeft als doel om een kader te vormen voor het toekomstig handelen van de gemeente. Daarmee wordt ad hoc handelen en willekeur zoveel mogelijk voorkomen. Concreet betekent dit dat deze nota beschrijft voor welke vorm van grondbeleid de gemeente kiest. De gemeente heeft meerdere financiële en juridische instrumenten tot haar beschikking. In deze nota wordt beschreven hoe deze instrumenten worden ingezet om de ruimtelijke doelen te realiseren. Hierdoor wordt duidelijk welke rol de gemeente inneemt bij het realiseren van de ruimtelijke opgaven.

1.3 Beleidsuitgangspunten

Om aan te geven hoe de gemeente omgaat met de uitvoering van het grondbeleid staan op meerdere plekken in deze nota beleidsuitgangspunten omkaderd. In bijlage 1 zijn deze verzameld weergegeven.

1.4 Verschillen ten opzichte van de nota grondbeleid 2016–2020

De 'Nota grondbeleid 2021-2024' verschilt op meerdere punten van de vorige nota. De belangrijkste verschillen zijn:

- Het beleid is in het algemeen geactualiseerd.
- Het onderwerp kostenverhaal is meer uitgewerkt waarbij aansluiting is gezocht bij de relevante regelgeving.

1.5 Onderleggers Nota grondbeleid 2021-2024

Als onderlegger voor dit document is gebruik gemaakt van de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) zoals deze in 2017 geactualiseerd werd, die voor de gemeente als integraal afgewogen vertrekpunt geldt voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen. Eén van de andere richtingaanwijzers voor dit document is de Samenwerkingsagenda 2018-2022 “Maak meedoen mogelijk”. Daarnaast is deze Nota gebaseerd op de actuele richtlijnen van de commissie BBV. In 2019 heeft de commissie BBV de Notitie grondbeleid uitgebracht. Die notitie is een samenvoeging van eerdere notities over o.a. grondexploitatie, faciliterend grondbeleid en tussentijds winst nemen. Meer hierover in paragraaf 6.3.

1.6 Leeswijzer

In deze nota zijn de beleidsuitgangspunten van het grondbeleid vastgelegd. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende vormen van grondbeleid en de voorkeur van de gemeente. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de ontwikkelstrategie en de beleidsdoelen die de gemeente hanteert. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt benoemd welke instrumenten de gemeente daarbij kan hanteren en welke keuzes daarbij gelden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het grondprijnsbeleid en in hoofdstuk 6 komt het financieel management aan de rode. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het bestemmen van financiële middelen besproken.

2. Vormen gemeentelijk grondbeleid

2.1 Achtergrond, wat is grondbeleid?

Het grondbeleid is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierin staan ontwikkelingsgericht beleid en het voor de gemeente verplichte kostenverhaal centraal. Het grondbeleid schept voorwaarden en bepaalt de financieel-economische spelregels voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Met deze spelregels kan de gemeente, rekening houdende met de verantwoordelijkheden van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad, op financieel economisch verantwoorde wijze de in andere beleidsdocumenten opgenomen ruimtelijke doelstellingen realiseren. Het grondbeleid biedt inzicht in de manier waarop de gemeente werkt met grondexploitaties, risicomanagement en de waardering van het gemeentelijke grondbezit in relatie tot de financiële reserves van de gemeente. Dit beleid zorgt er onder andere voor dat onderhandelingen met externe partijen op een transparante en consequente manier kunnen verlopen. Transparantie naar belanghebbenden is van belang: wat mogen partijen van de gemeente verwachten?

2.2 Vormen gemeentelijk grondbeleid

Voor het realiseren van ruimtelijke doelstellingen en het ontwikkelen van gronden zijn de gemeentelijke grondpositie en het risicoprofiel van de gewenste gebiedsontwikkeling belangrijke factoren bij de bepaling van de grondbeleidsvorm. Over het algemeen worden twee typen onderscheiden, actief en faciliterend grondbeleid. In de praktijk lopen de vormen echter in elkaar over en zijn er meerdere tussenvarianten denkbaar.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente het verwerven, ontwikkelen en uitgeven van gronden over aan derden. Deze partijen nemen daarmee het risico van de ontwikkeling op zich. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke taken. Ze neemt de verantwoordelijkheid voor het vaststellen van het bestemmingsplan en houdt toezicht op de uitvoeringsactiviteiten van het project van de particuliere partij. De gemeente moet de kosten verhalen die zij maakt voor het realiseren van openbare voorzieningen door de bouwplannen van de particuliere partijen. Bij faciliterend grondbeleid kan de gemeente via sturingsinstrumenten haar ruimtelijke doelstellingen realiseren zonder daarvoor zelf beschikkingsmacht over de grond te hebben. De gemeente geeft randvoorwaarden (bijvoorbeeld via het voeren van planologische procedures) aan die nodig zijn om partijen een gewenste ontwikkeling te kunnen laten uitvoeren. Het instrumentarium kan worden gevonden in de Wro en verder in de autonome beleidsvrijheid van de gemeente om bijvoorbeeld een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) vast te stellen waarin staat beschreven waaraan te realiseren nieuwe openbare ruimte dient te voldoen.

De gemeente heeft bij deze vorm van grondbeleid aanzienlijk minder sturingsmogelijkheden dan bij actief grondbeleid. De gemeente moet bijvoorbeeld afwachten of er marktpartijen zijn die een bepaalde ontwikkeling willen starten. Een belangrijk voordeel van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente weinig tot geen risico loopt.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid kiest de gemeente voor de regie en uitvoering over het gebiedsontwikkelingsproces en de invulling van de gebiedsontwikkeling. De gemeente verwerft de gronden binnen het ontwikkelingsgebied, maakt de gronden bouwrijp en geeft deze uit aan een ontwikkelende partij. De gronden voor de toekomstige openbare ruimte worden woonrijp gemaakt en de gemeente draagt het grondexploitatie-risico. De gemeente heeft een tweetal wettelijke instrumenten ten behoeve van het actief grondbeleid, namelijk de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Onteigeningswet (Ow). Deze wetten worden opgenomen onder de Omgevingswet wanneer deze in werking treedt. De toepassing van deze instrumenten wordt beschreven in het volgende hoofdstuk.

De financiële consequenties komen bij actief grondbeleid geheel voor rekening van de gemeente. Dat kan positief zijn in het geval van een winstgevende ontwikkeling, maar kan ook negatief zijn in het geval van een verliesgevende ontwikkeling. Een nadeel van actief grondbeleid is dat de gemeente zelf de (financiële) risico's draagt. Een groot voordeel van actief grondbeleid is echter dat de gemeente de volledige regie over het project heeft. De gemeente kan dus maximaal sturen op de realisatie, fasering en kwaliteit van het project.

Tussenvorm: proactief faciliteren

Het verschil tussen actief en faciliterend grondbeleid is voornamelijk theoretisch, de twee zouden als uitersten gezien kunnen worden. Er zijn meerdere mengvormen denkbaar. Zo kan de gemeente ook een stimulerende of regisserende rol aannemen, zonder direct een actief grondbeleid te hanteren: *proactief faciliteren*. Bij deze vorm heeft de gemeente minder een afwachterende rol, maar gaat actief op zoek naar manieren om marktpartijen te stimuleren een bepaalde ontwikkeling op te pakken. De gemeente is in dit geval actief bezig met het creëren van de juiste voorwaarden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Tussenvorm: samenwerken

Een andere tussenvorm is samenwerken. Hiervoor kan worden gekozen wanneer blijkt dat een marktpartij een bepaalde ontwikkeling niet wil of kan oppakken en de gemeente geen actieve rol wenst te hebben. De gemeente werkt dan samen met de marktpartij aan de ontwikkeling, bijvoorbeeld via een publiek-privaat samenwerkingsmodel (hierna PPS). In deze situatie richten de gemeente en de andere betrokken partij(en) een samenwerking in om de bouwlocatie te ontwikkelen. In deze samenwerking brengen de partijen gronden en/of kapitaal in en worden afspraken gemaakt over risicoverdeling en zeggenschap. De mate waarin de gemeente risico kan en wil lopen zal veelal beslissend zijn voor de samenwerkingsvorm. De gemeente zal per definitie haar risico's willen minimaliseren. Een punt van aandacht bij een PPS is dat tussen de partijen marktconforme (prijs)afspraken dienen te worden gemaakt om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen.

De belangrijkste vormen van samenwerking die de gemeente kan aangaan met een marktpartij zijn hieronder in het kort beschreven:

- **Bouwclaimmodel (coalitiemodel):** de gronden worden door de ontwikkelende partij verkocht aan de gemeente onder de voorwaarde dat zij bouwrijpe kavels kan afnemen tegen een overeengekomen prijs. De ontwikkelende partij wordt eventueel betrokken bij de planvorming.
- **Joint-venture (alliantiemodel):** de gemeente en ontwikkelende partijen richten samen een grondexploitatie-maatschappij op (GEM). Alle partijen dragen de gronden over aan de GEM die de gronden voor gezamenlijke rekening en risico gaat ontwikkelen en uitgeven.

- **Concessiemodel/zelfrealisatie:** in het concessiemodel krijgen private partijen de beschikking over alle gemeentegronden, bij zelfrealisatie heeft de marktpartij de gronden al in eigendom. De gemeente heeft hier een beperkte rol; zij stelt het programma van eisen op voor de inrichting van het gebied. De risico's van de ontwikkeling komen voor rekening van de private partijen.

Een eventuele samenwerkingsvorm is voor ieder project maatwerk, waarbij ook een mengvorm van bovenstaande vormen van samenwerking kan worden overeengekomen. Op voorhand worden hier geen keuzes in gemaakt. Per project kan op basis van de gekozen ontwikkelingsstrategie een toegesneden samenwerkingsconstructie worden opgezet en overeengekomen met een marktpartij. Ongeacht de gekozen samenwerkingsvorm dient de aanleg van het openbare gebied conform de LIOR te geschieden.

2.3 Voorkeur gemeente Kaag en Braassem

In principe voert de gemeente Kaag en Braassem een faciliterend grondbeleid. De gemeente ziet het als haar taak om voor ruimtelijke ontwikkelingen zo goed mogelijk de regie te voeren, zodat zij haar ruimtelijke doelstellingen kan realiseren. Particuliere initiatieven worden toegejuicht en ruimtelijke ontwikkelingen worden moeilijker financieerbaar voor de gemeente.

De gemeente zet in op samenwerking met particulieren, grondeigenaren en ontwikkelende partijen. Gelet op de voorkeur van de gemeente voor faciliterend grondbeleid ligt een concessiemodel het meest voor de hand.

In specifieke gevallen kan afgeweken worden van het faciliterende beleid. Daarnaast kent de gemeente een aantal lopende projecten waar zij op dit moment een actieve rol heeft. Het overwegen van een uitzondering zal per geval beoordeeld worden aan de hand van de hieronder genoemde voorwaarden.

1. Er dient een visie op het gebied of de locatie te zijn (bijvoorbeeld structuurvisie, centrumvisie, masterplan).
2. Het maatschappelijke en ruimtelijke belang dient gediend te zijn.
3. Het financiële risico van de (te verwerven) ontwikkelingslocatie is aanvaardbaar en verantwoord.
4. De medewerking van derden (hogere overheid en/of particulieren) kan naar verwachting worden verkregen indien dit noodzakelijk is.
5. Er moet zicht zijn op een realistische ontwikkeling van de locatie of het moet duidelijk zijn dat de locaties kunnen dienen als ruilobject.
6. Het moet aannemelijk gemaakt worden door het college dat de gronden herontwikkeld / herbestemd worden op een realistische termijn.
7. Zolang de nieuwe bestemming nog niet is ingevuld, moet voortzetting van de exploitatie volgens het huidige bestemmingsplan uitgangspunt zijn.

Beleidsuitgangspunt 1, aanpak grondbeleid

De gemeente voert in principe een faciliterend grondbeleid. In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken en kan een uitzondering worden gemaakt, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

De gemeente richt zich bij grondbeleid op samenwerking. Gelet op de voorkeur van de gemeente voor faciliterend grondbeleid ligt een concessiemodel het meest voor de hand.

3. Grondbeleid gemeente Kaag en Braassem

3.1 Algemene beleidspunten

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven voert de gemeente in principe een faciliterend grondbeleid. De gemeente ziet het als haar taak om voor ruimtelijke ontwikkelingen zo goed mogelijk de regie te voeren, zodat zij haar ruimtelijke doelstellingen kan realiseren. Hierbij ligt het accent voornamelijk op inbreiding, herstructurering en revitalisering. De gemeente oriënteert zich dan ook op herstructureringsopgaven. Wanneer dit mogelijk of noodzakelijk is gaat dit in samenwerking met andere overheden, corporaties en ontwikkelende partijen.

Particuliere initiatieven worden toegejuicht en ruimtelijke ontwikkelingen worden moeilijker financierbaar voor de gemeente. Dit leidt tot samenwerking met een particulier, grondeigenaar of een ontwikkelende partij, bijvoorbeeld wanneer de gemeente niet beschikt over alle gronden, of tot het verhalen van kosten op een ontwikkelende partij, wanneer geen samenwerking tot stand kan komen.

3.2 Ontwikkelingsstrategie

Om te komen tot een bij de ruimtelijke opgave passende keuze voor de wijze waarop de ontwikkeling en realisatie van een locatie wordt opgepakt, wordt per plan tijdig een zogenaamde ontwikkelingsstrategie opgesteld. De gemeente bepaalt op basis van deze ontwikkelingsstrategie op welke wijze de gebiedsontwikkeling het best tot stand kan komen. In deze ontwikkelingsstrategie is dan ook een gronduitgiftestrategie opgenomen. Indien een gebiedsontwikkeling exclusief met één partij wordt opgepakt maakt ook een aanbestedingstoets deel uit van de strategie. Bij iedere grondverkoop zal tevens een staatssteuntoets inclusief onderbouwing worden uitgevoerd op de marktconformiteit van de geboden grondprijs. Hierdoor kan worden voldaan aan de algemene regels voor aanbesteden en staatssteun.

Beleidsuitgangspunt 2, ontwikkelingsstrategie

De gemeente bepaalt op basis van een ontwikkelingsstrategie op welke wijze de gebiedsontwikkeling het best tot stand kan komen. In deze ontwikkelingsstrategie wordt een gronduitgiftestrategie opgenomen. Onder omstandigheden wordt hierin tevens een aanbestedingstoets en/ of een staatssteuntoets opgenomen.

3.3 Doelstellingen en verantwoording

De belangrijkste beleidspunten en -doelen met betrekking tot het grondbeleid worden hieronder nader toegelicht in combinatie met de verantwoording voor deze beleidskeuzes

Maatschappelijke voorzieningen

De gemeenteraad heeft krachtens de Mededingingswet de mogelijkheid om economische activiteiten van de gemeente van algemeen belang te verklaren en zo te onttrekken aan de algemeen geldende mededingingsregels. Dit biedt de mogelijkheid om goederen die het maatschappelijk belang dienen onder de kostprijs te blijven aanbieden. Voorbeeld hiervan is de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen. Op 29 mei 2017 heeft de gemeenteraad een dergelijk besluit genomen (RD2017.046)

Ontwikkeling door beheer

Grondbeleid was voorheen voornamelijk gericht op uitbreiding van de woningvoorraad door (grootschalige) nieuwbouw van woningen en voorzieningen. Het faciliteren van ontwikkelingen is nog steeds van belang, maar is op dit moment meer gericht op kleinschalige projecten. Tegelijkertijd groeit de behoefte aan het adequaat en optimaal beheren van wat de gemeente heeft c.q. de ontwikkelingen die reeds in gang zijn gezet. Hierbij hoort herstructurering van gebieden en transformatie van gebouwen. Daarbij dient de gemeente verbinding te zoeken met belanghebbenden om de belangen mogelijk te bundelen. Concreet zou dit gestalte kunnen krijgen bij het realiseren van multifunctionele gebouwen voor educatieve doeleinden en/of verenigingen. Een fenomeen dat afzonderlijk aandacht verdient is de leegstand van panden. Hierbij kan het gaan om maatschappelijk vastgoed van de gemeente of van derden, maar ook om commercieel vastgoed.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de gemeente is afgeslankt en houdt nauw verband met onze beleidsdoelstellingen.

Beleidsuitgangspunt 3, doelstellingen

De gemeente richt haar grondbeleid voornamelijk op het faciliteren van kleinschalige projecten. Daarnaast ligt de focus voornamelijk op herstructurering van gebieden en transformatie van gebouwen.

De grondposities van de gemeente hebben een relatie met onze beleidsdoelstellingen. Doel hiervan is om meer aan de markt over te laten.

4. Instrumenten grondbeleid

Voor de uitvoering van het grondbeleid staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. Deze instrumenten worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

4.1 Kostenverhaal plankosten.

De Wro bevat regels op het gebied van kostenverhaal voor ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt van de wet is dat de gemeente kostenverhaal *moet* toepassen. Hieronder wordt verstaan het verhalen van de kosten van de grondexploitatie van een gebied over de verschillende eigenaren in dat gebied. De wet onderscheidt een tweetal sporen voor kostenverhaal:

- Privaatrechtelijke spoor: de overheid sluit met de particuliere partij een overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd (de zogenaamde anterieure overeenkomst);
- Publiekrechtelijke spoor: het kostenverhaal is verzekerd via een vast te stellen exploitatieplan.

Om te bepalen of het publiekrechtelijke of het privaatrechtelijke spoor van toepassing is, is het moment van vaststelling van het bestemmingsplan of een ander planologisch besluit (als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, Bro) van belang. Tot dit beslismoment kunnen onderhandelingen met private partijen worden gevoerd door een anterieure overeenkomst te sluiten met deze partijen. Wanneer dit niet lukt dan zal de gemeenteraad een exploitatieplan moeten vaststellen. Op basis van dit instrument wordt het kostenverhaal afdwingbaar. Een exploitatieplan betekent extra kosten voor de ontwikkelaar en administratieve taken voor de gemeente, waardoor de gemeente de voorkeur geeft aan het privaatrechtelijke spoor. Dit spoor biedt de mogelijkheid ruimere afspraken overeen te komen. Hierbij kan gedacht worden aan het vragen van bijdragen voor openbare voorzieningen en vereveningen ten behoeve van bijvoorbeeld sociale woningbouw.

Beleidsuitgangspunt 4, kostenverhaal

Uitgangspunt voor het kostenverhaal van plankosten zoals bedoeld in artikel 6.2.4 van het Bro, onderdelen a. en g. tot en met j., is om dat waar mogelijk privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst te regelen. Alleen indien nodig wordt een exploitatieplan vastgesteld om het kostenverhaal te regelen.

Bij het kostenverhaal wordt aansluiting gezocht bij de Regeling plankosten exploitatieplan en het daarbij behorende rekenmodel (plankostenscan). Eén en ander is in de Bijlage 4. Van dit beleidsdocument, “Kostenverhaal Plankosten”, nader uitgewerkt.

Het college kan deze bijlage tussentijds wijzigen.

Anterieure overeenkomst

In een anterieure overeenkomst komen minimaal de volgende zaken aan bod:

- Gedetailleerde afspraken over taken en verantwoordelijkheden tussen de betrokken partijen waaronder de financiële verplichtingen ten aanzien van te maken (plan)kosten.
- De eventueel benodigde financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, voorzieningen en/of de grondexploitatie.
- De overeengekomen ruimtelijke, programmatische en technische eisen en wensen (o.a. LIOR, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap) en de fasering en planning van de ontwikkeling.

De gemeente kan bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst ook de voorwaarde stellen van een financiële zekerheid in verband met de betaling van de exploitatiebijdrage en/of oplevering van de openbare ruimte, zoals:

- het afgeven van een concern- of bankgarantie;
- het betalen van een waarborgsom;
- een recht van eerste hypotheek ter zekerheidsstelling van de betaling van het kostenverhaal;
- eventueel: het opstellen van een exploitatieplan.

Beleidsuitgangspunt 5, anterieure overeenkomst

De gemeente geeft de voorkeur aan een overeenkomst onder het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst), wanneer zij niet over alle gronden binnen het exploitatiegebied beschikt. Indien de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten zal zij het publiekrechtelijke spoor volgen (exploitatieplan).

In de anterieure overeenkomst zal, waar mogelijk, door de gemeente een financiële zekerheid als voorwaarde worden gesteld.

Exploitatieplan

Indien er op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan of projectbesluit geen sprake is van een anterieure overeenkomst, is de gemeente verplicht bij het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen waarin het kostenverhaal is geregeld. De gemeente moet een volledig kostenverhaal realiseren op basis van de kostensoortenlijst uit afdeling 6.2 van het Bro. Hiertoe worden onder meer de kosten van de voorzieningen van openbaar nut (onder andere aanleg openbare ruimte), planschadecompensatie en de plankosten (kosten van het opstellen van plannen en ambtelijke kosten) gerekend. Het exploitatieplan dient jaarlijks te worden herzien totdat de daarin voorziene werken zijn gerealiseerd.

Het exploitatieplan vormt de basis voor de exploitatiebijdragen van particuliere partijen waarmee geen anterieure overeenkomst is gesloten. Er kan op basis van dit document nog wel een posterieure overeenkomst worden gesloten met private partijen. Deze overeenkomst dient zich dan wel te houden aan de bepalingen die zijn opgenomen in het exploitatieplan. Daarnaast kan het exploitatieplan een rol spelen bij de onteigening van gronden. Dit vormt dan een basis voor de onteigeningsprocedure indien de grondeigenaar niet bereid is het plan te realiseren in de door de gemeente gewenste vorm.

Kosten verhalen

De kosten die in het exploitatieplan worden opgenomen dienen overeenkomstig de kostensoortenlijst in de Bro te zijn. Deze kostensoortenlijst is opgenomen in bijlage 2. Kosten die niet op die lijst staan, zijn niet publiekrechtelijk te verhalen.

De kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die ook van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken worden kosten voor bovenwijkse voorzieningen genoemd. De kosten hiervoor moeten worden verhaald met inachtneming van de PPT-criteria. Deze zijn:

- *Profijt*: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als zodanig en niet meer binnen de locatie per bouwperceel.
- *Toerekenbaarheid*: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten voor de maatregelen, voorzieningen en werken. Met andere woorden de kosten zouden niet worden gemaakt zonder het plan, dan wel de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van dat plan. Wanneer de kosten via een andere weg worden gedekt zijn deze niet toerekenbaar.
- *Proportionaliteit*: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dienen de kosten hiervan naar evenredigheid te worden verdeeld.

In de anterieure fase gelden deze drie criteria formeel niet, in de posterieure fase, na vaststelling van het bestemmingsplan wel.

Plankosten; beleidsuitgangspunten verhaal plankkosten.

Het algemene uitgangspunt is: plankosten worden structureel en gestructureerd verhaald omdat de wet daartoe verplicht. Hierbij wordt aangesloten op Regeling plankosten exploitatieplan (nr. IENM/ BSK-2016/303999 d.d. 30 januari 2017, hierna: Regeling plankosten). De van kracht zijnde regeling wordt geacht bijlage 5 van dit beleid te zijn.

Bij het verhaal van plankosten wordt onderscheid gemaakt tussen plannen in de categorie A (geen gemeentelijke inzet benodigd) en categorie B (gemeentelijke inzet benodigd). In dit laatste geval worden de te verhalen plankosten bepaald op basis van het actuele rekenmodel behorende bij de Regeling plankosten (plankostenscan). De plankosten die uit het rekenmodel volgen gelden als een maximum en kunnen indien daar aanleiding voor is, worden bijgesteld. Voor plannen in de categorie A geldt met betrekking tot het verhaal van plankosten uitsluitend het kader van de Legesverordening, tarieventabel nr. 2.3.3.3 (kosten ruimtelijke planvorming) alsmede de regeling voor de bouwleges..

Start van het proces tot kostenverhaal: in eerste instantie probeert de gemeente dit bij grotere en kleine plannen privaatrechtelijk te regelen met een anterieure overeenkomst. Pas als het niet lukt om een anterieure overeenkomst te sluiten wordt het publiekrechtelijke exploitatieplan ingezet. In deze situatie kan de plankostenscan worden gebruikt om de hoogte van het kostenverhaal te bepalen.

Procedure plankosten bij ruimtelijke initiatieven (privaatrechtelijk spoor)

Plankosten zijn niet eerder van toepassing dan na een eerste positieve beoordeling van het initiatief. In de sfeer van een principeverzoek. Hierin wordt naast de hoofdlijn van het nader te onderzoeken initiatief een (voorschot)betaling voor te maken plankosten opgenomen. Het voorschot zal minimaal € 10.000 bedragen. De voorschotbetaling maakt duidelijk aan de initiatiefnemer dat de gemeente zich als serieuze partner voor het mogelijk maken van de ruimtelijke ontwikkeling opstelt, inspanningen gaat verrichten en daarmee samenhangende kosten gaat maken. De gemeente verzekert zich van eenzelfde inspanningsplicht van de initiatiefnemer door het laten betalen van dit voorschot.

Indien een initiatief haalbaar blijkt, zal voorafgaand aan de ruimtelijke maatregel een anterieure overeenkomst worden afgesloten waarin tevens de definitieve afspraken met betrekking tot de plankosten worden opgenomen.

Omgevingswet

Wanneer de Omgevingswet in werking treedt zal de methodiek van kostenverhaal veranderen. De manier van kosten verhalen zal dan samenhangen met de type ontwikkeling. Kostenverhaal kan na de ingang van de Omgevingswet via twee routes verlopen, de integrale en de organische route. Het belangrijkste verschil tussen de twee routes is het wel of niet aanwezig zijn van een tijdvak voor de ontwikkeling. In het geval van integraal kostenverhaal wordt een duidelijk tijdvak met einddatum aangegeven. Het kostenverhaal is in dat geval vergelijkbaar met de manier zoals dat onder de Wro ook gebeurt. Organisch kostenverhaal kan worden toegepast voor ontwikkelingen zonder duidelijk tijdvak. Bij deze ontwikkelingen is meer onzekerheid over het te realiseren programma, opbrengsten, kosten en de periode waarin deze gerealiseerd worden. Deze nota zal te zijner tijd moeten worden geactualiseerd op de Omgevingswet.

4.2 Verwerving

Als de gemeente in voorkomende gevallen kiest voor het voeren van actief grondbeleid om haar ruimtelijke doelstellingen te realiseren dan kan naast een minnelijke verwerving ook worden gekozen om de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toe te passen of tot onteigening over te gaan.

Minnelijke verwerving

Uitgangspunt van de gemeente ten aanzien van het verwerven van gronden is minnelijke verwerving. Voorafgaand aan deze vorm van verwerving dient een ontwikkelingsstrategie te worden vastgesteld waarin onder meer duidelijk wordt gemaakt dat aan de voorwaarden voor actief grondbeleid wordt voldaan. Verder moet in deze strategie een paragraaf verwervingsstrategie worden opgenomen waaruit blijkt dat een voortgezette (verhuur-) exploitatie van het aan te kopen of overgedragen onroerend goed minimaal kostendekkend zal zijn. Daarnaast zal moeten worden aangetoond dat binnen tien jaar een eventueel negatieve grondexploitatie toch tot een winstgevende ontwikkeling in de toekomst kan worden gekomen. Wordt hier niet aan voldaan dan moet de aankoop direct worden afgewaardeerd tot het bedrag waarmee het wel kostendekkend te exploiteren valt. Grondverwerving dient tegen een onafhankelijk getaxeerde marktconforme prijs te geschieden.

Gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg)

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt de mogelijkheid voor de gemeente om voorrang te ontvangen op de verwerving van grond. Zo is het mogelijk om speculanten te weren en prijsopdrijving te beperken.

Onteigening

Onteigening op grond van de Onteigeningswet is een uiterste middel voor de gemeente om een grondpositie te bemachtigen, omdat daartoe een noodzaak bestaat in het belang van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en/of economie. Onteigening wordt in gang gezet via het vaststellen van een onteigeningsplan. Het vormt een drukmiddel in de minnelijke onderhandelingen. Onteigening is alleen mogelijk op basis van een bestemmingsplan, waarbij het publieke belang, urgentie en noodzaak moeten worden aangetoond.

Beleidsuitgangspunt 6, verwerving

Voor het verwerven van grondeigendom zal in eerste instantie worden ingezet op minnelijke verwerving. Als dat niet lukt, dan kan het onteigeningsinstrument worden ingezet.

Voor het verwerven van grondeigendom bij een ruimtelijk projectinitiatief wordt een ontwikkelingsstrategie vastgesteld met daarin opgenomen een verwervingsstrategie.

In beginsel geschieden interne overdrachten van onroerende zaken tegen de boekwaarde.

4.3 Tijdelijk beheer

Het tijdelijk beheer van gronden en/of gebouwen loopt tot aan het bouwrijp maken van de grond. Tijdelijk beheer is gericht op het in stand houden van de zaak, het voorkómen van vervuiling, vandalisme en verstoring van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In eerste instantie vindt dit beheer plaats op basis van voortgezet gebruik dat bij voorkeur in de aankooponderhandelingen wordt overeengekomen. De kosten en baten van tijdelijk gebruik van grond en/of opstal worden geadministreerd binnen het betrokken grondcomplex. Voor elk gemeentelijk bezit en alle in exploitatie te nemen gronden wordt een budget bepaald voor het tijdelijk beheer en wordt per object geanalyseerd en afgewogen hoe het tijdelijk gebruik van de grond en/of opstal kan worden ingezet. Dit kan op verschillende manieren:

- gronden of panden in huur of pacht geven voor bepaalde tijd;
- gronden of panden in gebruik geven voor bepaalde tijd;
- beheermaatregelen nemen zoals antikraakbewoning.

Beleidsuitgangspunt 7, tijdelijk beheer

Het tijdelijk beheren van gronden en gebouwen wordt zodanig gedaan dat de jaarlijkse opbrengst zoveel mogelijk de jaarlijkse beheer- en rentekosten dekt, rekening houdend met het projectbelang (tijdelijke beschikbaarheid van vastgoedobjecten).

4.4 Gronduitgifte

Bij gronduitgifte door de gemeente gaat de voorkeur uit naar directe verkoop van gronden, eventueel onder voorwaarden. Ten aanzien van gronduitgifte wordt gekozen uit de volgende methoden:

- **Uitgifte via uitnodiging / bieding:** De gemeente maakt een uitgifte bekend en nodigt geïnteresseerden uit om een bod op een bouwka­vel te doen binnen een bepaalde termijn. De gemeente kan vanuit de doelstellingen beperkingen stellen aan de groep inschrijvers. De bouwka­vel wordt vervolgens verkocht aan de hoogste bidder.
- **Uitgifte via inschrijving / loting:** De gemeente biedt bouwka­vels voor een vaste prijs aan waarop geïnteresseerden zich kunnen inschrijven gedurende een bepaalde termijn. De gemeente kan beperkingen stellen aan de categorie inschrijvers. Nadat de inschrijftermijn is gesloten – eventueel na verlenging – worden de ka­vels toegewezen – eventueel via loting bij meer inschrijvers dan ka­vels – en verkocht.
- **Uitgifte via een ontwikkelcompetitie:** De gemeente biedt bouwgrond te koop aan waarbij geïnteresseerden, naast het uitbrengen van een bod, ook een bouwplan moeten presenteren. De gemeente beoordeelt aan de hand van vooraf vastgestelde criteria welke inschrijver de competitie wint, de grond afneemt en het vastgoed realiseert.

- **Uitgifte in de vorm van erfpacht:**

Uitgifte in deze vorm is in het algemeen niet wenselijk tenzij de volgende belangen aan de orde zijn:

1. Als de gemeente zeggenschap over de grond wil behouden.
2. Als de gemeente de vergoeding (tegenprestatie, c.q. canon) wegens de uitgifte laag wil houden indien de belangen verband houden met het in stand houden van maatschappelijke voorzieningen.
3. Als de gemeente bepaalde gebruiks- en/ of beheersplichten wil opleggen.

De basis voor de canon of retributie (vergoeding bij erfpacht respectievelijk opstalrecht) is in principe de marktwaarde van de grond. Voor maatschappelijke en sociale doeleinden is deze waarde mogelijk lager. Per plan zal worden afgewogen welke uitgiftelvorm het beste past bij de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling. Belangrijke overwegingen zijn de aantrekkelijkheid van de locatie, de omvang van de ontwikkeling, de doelgroep en de financiële positie van de gemeente.

Beleidsuitgangspunt 8, gronduitgifte

Het uitgangspunt van de gemeente is om uitgifte te regelen via grondverkoop. Indien de gronden van maatschappelijk belang zijn kan de gemeente ervoor kiezen om de uitgifte via erfpacht te regelen. Dit is echter de uitzondering.

5. Grondprijsbeleid

5.1 Grondprijzen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn projecten “maatwerk”, ook als het gaat om het type vastgoed dat wordt gerealiseerd. De diverse vastgoedontwikkelingen zijn qua typologie zo divers, dat er bijna niet meer kan worden gesproken van bijvoorbeeld een gemiddeld kaveloppervlak voor een bedrijfslocatie of een gemiddeld woonoppervlak van een rijwoning.

De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen voor gronduitgifte van bouwrijpe grond en verkoop van grond en/of opstallen, in overeenstemming met de regels over staatssteun.

Voor het bepalen van marktconforme grondprijzen hanteert de gemeente voor verschillende bestemmingen en functies verschillende grondprijsmethoden, dit wordt jaarlijks vastgelegd in de Grondprijzenbrief. Jaarlijks zal het gemeentebestuur de actuele grondprijzen vaststellen en de Grondprijzenbrief ter kennis van de gemeenteraad brengen. Hieronder is per functie aangegeven hoe op hoofdlijnen de grondprijzen worden bepaald.

Beleidsuitgangspunt 9, grondprijzen

De gemeente hanteert, zoals in de jaarlijkse Grondprijzenbrief opgenomen, per type bestemming en/of functie een specifieke grondprijsmethode om marktconforme uitgifteprijzen te bepalen. De grondprijzen worden jaarlijks via een Grondprijzenbrief door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad gezonden.

5.2 Sociale woningbouw

Sociale woningbouw kent een maximale huur- en koopprijs. Voor de huurprijsgrens kan verwezen worden naar de Wet op de huurtoeslag (Wht), voor de koopprijsgrens naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Alle voorwaarden voor uitgifte van sociale woningen zijn vastgelegd in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw (eerste wijziging). Daarnaast zijn tussen de sociale en de vrije sector woningbouw nieuwe categorieën als betaalbare koop en middenhuur naar voren gekomen. Verwezen kan worden naar de MRSV en de Grondprijzenbrief.

Grondprijs (sociale) koopwoning

Voor (sociale) koopwoningen wordt de prijs van een kavel residueel bepaald. Eventueel kunnen voor langlopende projecten aanvullende afspraken worden gemaakt waarbij een grondquotesystematiek wordt gehanteerd.

Sociale huurwoning

De grondprijs voor sociale huurwoningbouw komt niet tot stand op basis van een residuele waardeberekening. De gemeente draagt hiermee bij aan de doelstelling van woningcorporaties, namelijk het huisvesten van de doelgroep van beleid, de mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Om dit mogelijk te maken wordt een vaste prijs per woning gehanteerd. Dit geldt voor huurwoningen in de sociale sector met een huurprijs tot maximaal de huurtoeslaggrens uit de Wet op de huurtoeslag. De vaste prijs is bepaald door middel van de comparatieve methode.

Doelgroepenverordening

Op 28 januari 2019 heeft de gemeenteraad de “Verordening doelgroepen sociale woningbouw Kaag en Braassem 2018, eerste wijziging” vastgesteld. Hierin is bepaald dat sociale huurwoningen ten minste twintig jaar na ingebruikname in stand moeten worden gehouden en sociale koopwoningen ten minste tien jaar. Voorts zijn in deze verordening de doelgroepen opgenomen die in aanmerking komen voor een sociale woning. Het college van burgemeester en wethouders is belast met de bestuursrechtelijke handhaving van deze verordening.

5.3 Vrije sector woningbouw

Vrijesectorkavels

Om de grondprijs voor de kavels voor particulieren te bepalen maakt de gemeente gebruik van een vaste prijs per vierkante meter. Deze prijs van een bouwka­vel is afhankelijk van de locatie en is, net als de grondquotes onder de projectmatige woningbouw, bepaald op basis van de residuele grondprijsmethodiek.

Vrijesectorhuurwoning

De grondwaarde voor vrijesectorhuurwoningen wordt residueel bepaald.

5.4 Kantoren

De aantrekkelijkheid van een kantorenlocatie wordt bepaald door diverse factoren. Zo spelen de ligging, de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden en de uitstraling van de locatie een rol. Het is onmogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor kantoren te bepalen. Deze grondprijs wordt daarom op basis van de residuele waarde­bepalingsmethode vastgesteld.

5.5 Bedrijven

Voor bedrijfslocaties wordt een vaste prijs per vierkante meter gehanteerd, met een beperkte differentiatie. Deze wordt voornamelijk veroorzaakt door de zogenaamde Floor Space Index (FSI-factor). Deze factor is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van het uit te geven perceel/ kavel/ gebied.

Als de $FSI > 1$ dan wordt de grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) gerekend. Een bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bepaalde bvo van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (conform de NEN-norm 2580). Voor een gebouw met een $FSI < 1$ wordt de grondprijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein gehanteerd. Door deze wijze van waarde­bepaling is de afnemende waarde van een extra vierkante meter grond verwerkt in de grondprijs.

5.6 Voorzieningen

Detailhandel en horeca

De aantrekkelijkheid van een locatie voor winkels en horeca wordt door een groot aantal factoren bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend. Het is namelijk onmogelijk om een

locatieonafhankelijke grondprijs voor winkels en horeca te bepalen. De grondprijs voor winkel- en horecalocaties wordt in de gemeente daarom op basis van de residuele waardebeoordeling per specifieke locatie vastgesteld.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie worden uitgaven van grond geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij om uitgave van grond voor o.a. de functies onderwijs, gezondheid, veiligheid en welzijn. Ook de niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties vallen hieronder. Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt commercieel geëxploiteerd. Voor dergelijke ondernemingen wordt het grondprijsbeleid gehanteerd, zoals is beschreven voor specifiek commercieel onroerend goed.

Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal naar rato van het bruto vloeroppervlak van de betreffende functies de grondprijs worden bepaald. Maatschappelijke voorzieningen die zelf kiezen voor een locatie bestemd voor commerciële voorzieningen of woningbouw, betalen een marktconforme grondprijs voor die betreffende locatie. Indien er zich een project aandient dat niet kan vallen binnen de hiervoor beschreven situaties, dan zal er gekozen worden voor een maatwerkoplossing die tegemoet kan komen aan de specifieke projecteisen.

De gemeente hanteert voor maatschappelijke voorzieningen een vaste grondprijs per vierkante meter bvo. Een uitzondering hierop zijn de niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties, vanwege hun specifieke verhouding tussen bebouwde en onbebouwde gronden. Voor deze accommodaties geldt in 2020 een vaste grondprijs per vierkante meter onbebouwde grond en per vierkante meter te bebouwen grond.

5.7 Glastuinbouw

Voor de ontwikkeling van glastuinbouw geldt geen vaste grondprijs per vierkante meter. De geschiktheid van kavels voor glastuinbouw is namelijk afhankelijk van kavelkenmerken: de vorm en de afmetingen. Rechthoekige, efficiënt te bebouwen kavels genieten de voorkeur. Een (front-)breedte of diepte van circa 250 – 300 meter is het meest geschikt. In verband met schaalvergroting van glastuinbouwbedrijven is daarnaast een minimale kavelgrootte van circa 5 hectare benodigd. Ook is de ontsluiting van een kavel van belang.

5.8 Parkeren

Als uitgangspunt voor het grondprijsbeleid inzake parkeren gelden de bepalingen inzake parkeren uit de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018, de LIOR en de voorgestane parkeeroplossingen vanuit het geldende bestemmingsplan of de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De exacte vorm waarin het parkeren wordt opgelost, varieert hierdoor (gebouwd/ongebouwd, op maaiveld/half verdiept/ondergronds). Uitgangspunt voor het parkeerbeleid is dat het parkeren bij nieuwbouwontwikkelingen zoveel mogelijk op eigen (uit te geven) terrein wordt opgelost.

5.9 Nutsvoorzieningen

Voor de nutsvoorzieningen geldt een vaste koopprijs per vierkante meter. In sommige gevallen wordt de grond niet in eigendom uitgegeven aan het nutsbedrijf, maar wordt een beperkt zakelijk recht door de gemeente gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf. Daarbij valt te denken aan het vestigen van een recht van opstal. In die gevallen geldt een gereduceerde uitgifteprijs.

5.10 Openbaar snippergroen en snippergrond

Het beleid omtrent de uitgifte van snippergronden is vastgelegd in de “Beleidsnota Snippergrond 2020”. Voor de verkoop van snippergrond en -groen wordt een vaste prijs per vierkante meter gehanteerd. Gedurende de looptijd van het “project niet-geregeld grondgebruik” wordt op deze prijs een projectkorting toegepast. De gemeente houdt de vrijheid om, ook al wordt aan alle voorwaarden voldaan, snippergrond *niet* te verkopen om haar moverende redenen. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs gehanteerd.

Beleidsuitgangspunt 10, snippergroen

Het beleid omtrent de uitgifte van snippergrond is vastgelegd in de “Beleidsnota snippergrond 2020”. Gedurende het project niet-geregeld grondgebruik geldt op grond van genoemde nota een projectprijs voor snippergrond.

6. Financieel management

6.1 Financieel beheer grondcomplexen

Grondpolitiek heeft zijn weerslag op de organisatie en financiële positie van de gemeente. Ruimtelijke vastgoedontwikkelingen vragen over het algemeen veel financiële middelen en kennen in sommige gevallen aanzienlijke risico's. Om de risico's te kunnen beheersen is goed financieel beheer door de organisatie noodzakelijk. Hiertoe behoort naast het naleven van de regels uit het BBV ook een actueel gemeentelijk beleidskader.

De organisatie, monitoring en financiële sturing van grondcomplexen is op hoofdlijnen als volgt ingevuld:

- De afdeling ontwikkeling is belast met het financieel beheer van de grondcomplexen. De adviseur grondzaken verzorgt een actueel grondbeleid, het financiële beheer is ondergebracht bij de planeconoom. Aan de afdeling is een financieel adviseur van de afdeling Bedrijfsvoering gekoppeld die zorgdraagt voor de koppeling naar de gemeentelijke administratie en de begrotingsstukken.
- Vanuit de behoefte aan projectbeheersing wordt "Projectmatig Werken" toegepast.
- Dekking kosten projectfasen: initiatieven komen ten laste van het afdelingsbudget, voor de definitie(/PvE)fase wordt een voorbereidingskrediet vastgesteld, de kosten met betrekking tot ontwerp- en uitvoeringsfase komen ten laste van een uitvoeringskrediet of een vastgestelde grondexploitatie.
- Vanuit de behoefte om ontwikkelingen binnen de grondexploitaties op een goede manier in de meerjarenbegroting te vertalen wordt een MeerjarenPerspectiefGrondexploitaties (MPG) opgesteld.

6.2 Vaststellen grondexploitaties

Een Bouwgrond In Exploitatie (BIE) is een (verzameling van) grondpositie(s) waarvan de grond in ontwikkeling wordt genomen via bijvoorbeeld slopen van gebouwen of bouwrijp maken van het perceel. Dit grondcomplex heeft een grondexploitatiestatus c.q. een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie. Wanneer de gemeenteraad de grondexploitatie vaststelt, is er sprake van een BIE. De gemeenteraad stelt daarmee ook het uitvoeringskrediet beschikbaar ten behoeve van de uitvoering van het plan, op basis van de grondexploitatie.

Niet in exploitatie genomen gronden zijn weergegeven als naar terreinen en gronden behorende tot de materiële vaste activa (MVA). Hieraan worden geen rente of overige kosten toegerekend. Waardering vindt plaats tegen de huidige marktwaarde.

6.3 Begrotingsregels BBV voor grondexploitaties

De commissie BBV geeft richtlijnen en aanbevelingen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het Besluit begroting en verantwoording. Dit besluit bevat voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten. In 2019 heeft de commissie de Notitie grondbeleid met bepalingen en richtlijnen voor grondexploitaties uitgebracht. De belangrijkste punten van deze herziening zijn:

- Overheidslichamen zijn per 1 januari 2016 verplicht tot het betalen van vennootschapsbelasting voor de activiteiten waarmee zij een onderneming drijven en winst behalen.
- Beperken van de risico's rondom het grondbeleid voor overheden in geval van economische terugval.
- Vergelijkbaarheid van de verslaglegging door gemeenten vergroten. Hierop gaat het rapport Vernieuwing van de begroting en verantwoording van gemeenten nader in. Meer eenduidigheid en vergelijkbaarheid voor de gemeentelijke grondbedrijven is gewenst. De verslagleggingsregels voor grondexploitaties zijn strikter geformuleerd.
- Voor grondexploitaties geldt een richttermijn van 10 jaar waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken.
- Aan grondexploitaties mag alleen de rente over vreemd vermogen worden toegerekend. Indien geen sprake is van projectfinanciering dient het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille, naar verhouding van het vreemd / totaal vermogen, te worden toegerekend.
- Het is niet meer toegestaan toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. "Sparen" voor voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie worden aangelegd is nog wel mogelijk via een bestemmingsreserve.
- Planvoorbereidingskosten mogen tot maximaal vijf jaar voor het besluit tot het openen van een grondexploitatie worden toegerekend aan een grondexploitatie.
- De disconteringsvoet voor het berekenen van de netto contante waarde van negatieve grondexploitaties waarvoor een voorziening is getroffen wordt voor alle gemeenten gelijk gesteld aan het maximaal meerjarig streefpercentage voor inflatie van de Europese Centrale Bank (op dit moment 2%).

6.4 Actualisatie grondexploitaties

Eenmaal per jaar worden de grondexploitaties per 1/1 geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is noodzakelijk omdat grondexploitaties gekenmerkt worden door lange looptijden en een dynamische projectomgeving. De financiële consequenties van de aanpassingen op basis van voortschrijdend inzicht worden inzichtelijk. In het derde kwartaal verschijnt vervolgens de voortgangsrapportage en de begroting.

De actualisatie van grondexploitaties wordt gepresenteerd in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) en de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening. Voortschrijdend inzicht wordt zo nodig gepresenteerd in de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting.

Beleidsuitgangspunt 11, actualisatie grondexploitaties

Jaarlijks worden de in exploitatie genomen gronden geactualiseerd en gerapporteerd aan de gemeenteraad bij de jaarrekening.

6.5 Parameters grondexploitaties

Voor de berekening van het grondexploitatieresultaat worden parameters gehanteerd. Het betreffen parameters voor rentewinst, renteverlies, kosten- en opbrengstenstijging en de disconteringsvoet. De parameters worden gehanteerd conform de regels van het BBV. De looptijd van een grondexploitatie mag maximaal tien jaar bedragen tenzij een langere doorlooptijd gemotiveerd kan worden.

6.6 Verliesneming

Wanneer sprake is van een exploitatieverlies, dan zal de gemeente een voorziening moeten vormen op het moment dat het verlies voorzienbaar en onafwendbaar is. De grootte van de voorziening is gelijk aan het te verwachten negatieve resultaat van de grondexploitatie per 1 januari van het betreffende boekjaar (Netto Contante Waarde) zoals het BBV dat voorschrijft. De voorziening komt in eerste instantie ten laste van de reserve bouwgrondexploitatie. Indien deze niet toereikend is, zal de algemene reserve worden aangesproken.

6.7 (Tussentijdse) winstneming

Winstneming uit een grondexploitatie vindt plaats als alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en het project daarmee als opgeleverd beschouwd kan worden voor de gemeente. Het positieve exploitatieresultaat komt ten gunste van de reserve. Daarnaast neemt de gemeente bij voldoende zekerheid ook tussentijds winst op haar grondexploitaties. De gemeenteraad stelt zo vroeg mogelijk (tussentijdse) winstnemingen vast, mits de spelregels in het BBV in acht zijn genomen. Winst wordt pas genomen als er genoeg zekerheid over de grondexploitatie bestaat. Dat is het geval als wordt voldaan aan de onderstaande punten.

1. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

De tussentijdse winstneming wordt conform het BBV berekend aan de hand van de Percentage of Completion (POC)-methode.

Beleidsuitgangspunt 12, tussentijdse winstneming

Tussentijdse winstneming is alleen mogelijk bij een actuele grondexploitatie en conform de regels in BBV. De maximaal te nemen winst wordt berekend aan de hand van de POC-methode.

6.8 Risicomanagement

Risicomanagement is een hulpmiddel om op een gestructureerde en expliciete manier risico's in kaart te brengen, te evalueren en – door er proactief mee om te gaan – ze beter te beheersen. Bij risicomanagement wordt het risicobedrag bepaald door voor elk gesignaleerd risico vast te stellen welke kans van optreden het risico heeft en wat de financiële gevolgen zouden kunnen zijn indien het risico zich voordoet. Immers een risico wordt meestal gedefinieerd als de kans van optreden maal het gevolg bij optreden:

$$\text{Risico} = \text{Kans} * \text{Gevolg}$$

De actualisatierondes van de grondexploitaties vormen een onderdeel van het risicomanagement. Grondexploitatieprojecten hebben altijd een risicoprofiel. De voorziene risico's vragen om een gedegen en realistische analyse en beheersing van deze risico's. Daarbij wordt per grondexploitatie een inzicht in de risico's gegeven. Risico's kunnen mogelijk worden afgedekt binnen de grondexploitatie, indien ze reëel en kwantificeerbaar zijn. Voor overige risico's wordt in de reserve bouwgrondexploitatie weerstandscapaciteit gereserveerd (risicobuffer).

Jaarlijks wordt bij actualisering van de exploitatieberekening ook de risicoanalyse geactualiseerd en waar nodig wordt de reservepositie bijgesteld. De stand van zaken van risicobeheersing wordt toegelicht in de reguliere voortgangsrapportages van projecten.

6.9 Verliesneming

De reserve bouwgrondexploitatie heeft de functie als risicobuffer voor de grondcomplexen. Voor de grondexploitaties wordt een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Voor de overige grondposities wordt, indien mogelijk, een risicobedrag bepaald. De voeding of onttrekking van middelen aan/uit de reserve bouwgrondexploitatie vindt plaats op diverse manieren.

De reserve bouwgrondexploitatie tracht de fluctuaties voor de algemene reserve te dempen. De reserve bouwgrondexploitatie tracht daarmee de gemeentelijke beleidsdoelstellingen niet in gevaar te brengen door een eigen buffer te behouden.

6.10 Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen van de reserve bouwgrondexploitatie kan als volgt worden omschreven: “De relatie tussen de *weerstandscapaciteit* en alle *risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen*, die van materiële betekenis kunnen zijn voor de financiële positie van de grondbedrijffunctie”. Het weerstandsvermogen geeft daarmee de mate aan waarin de grondbedrijffunctie (i.e. de reservepositie) in staat is middelen vrij te maken om substantiële tegenvallers op te vangen, zonder dat het beleid moet worden aangepast.

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{-\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}}$$

In dit verhoudingsgetal komt de beleidsvrijheid van de gemeente tot uitdrukking om te bepalen in welke mate de gemeente de risico's wil afdekken. In onderstaande tabel staat weergegeven hoe het weerstandsvermogen wordt gewaardeerd bij veel gemeenten.

Waardering	Ratio	Omschrijving
A	< 2.0	Uitstekend
B	1.4 < R > 2.0	Ruim voldoende
C	1.0 < R > 1.4	Voldoende
D	0.8 < R > 1.0	Matig
E	0.6 < R > 0.8	Onvoldoende
F	< 0.6	Ruim onvoldoende

Door de gemeente wordt minimaal 1,0 nagestreefd. De beschikbare weerstandscapaciteit dient hierdoor minstens even hoog te zijn als de benodigde weerstandscapaciteit. Op deze manier wordt voorkomen dat er onnodig beslag wordt gelegd op middelen maar is de gemeente wel in staat de risico's op te vangen. Hieruit volgt dat bij de jaarlijkse herziening van de grondcomplexen naast het op peil houden van de verliesvoorzieningen, tevens aan de hand van het geactualiseerde risicoprofiel de reserve bouwgrondexploitatie op peil moet worden gebracht om aan het vastgestelde ratio te voldoen.

Beleidsuitgangspunt 13, weerstandsvermogen

De gemeente streeft naar een ratio weerstandsvermogen voor exploitatierisico's van 1,0. Hiermee wordt de minimale omvang van de reserve (c.q. de risicovoorziening) bepaald.

7. Bestemmingsreserve en fondsvorming

7.1 Bestemmen van financiële middelen

De gemeente streeft ernaar om flexibeler in te kunnen spelen op marktontwikkelingen, én op duidelijkere of gewijzigde behoeften van burgers, ondernemers, corporaties en andere particuliere organisaties. Een middel om dat te bereiken is het bestemmen van financiële middelen die betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen die in de MRSV 2017 zijn opgenomen. Daarnaast tracht ze, onder bepaalde voorwaarden, oplossingen te bieden voor eventuele knelpunten in ruimtelijke projecten, bouwplannen of voor een betere ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Voor de uitbreiding van het functieprofiel van de reservepositie dient de voedingsmethode als beleidskader te worden vastgesteld.

Sociale woningbouw

De gemeente zal binnen haar reservepositie middelen moeten bestemmen (*bestemmingsreserve*) voor de verevening van sociale woningbouw. Bij ontwikkeling van nieuwbouwplannen kan het voorkomen dat 30% sociale woningbouw in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk of niet gewenst is. In bijzondere gevallen moet het college van burgemeester en wethouders dan ook in het belang van de (ruimtelijke) ontwikkeling af kunnen wijken van de realisatie van 30% sociale woningbouw. Er kan dan gekozen worden om op een andere locatie een hoger aandeel sociale woningbouw te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan de gewenste woningverdeling naar type woningcategorie zoals opgenomen in de structuurvisie Kaag en Braassem. De bepaling van de grondprijzen zijn opgenomen in de Grondprijzenbrief en/of prestatieafspraken met de corporaties. De gemeenteraad heeft de methodiek voor het bepalen van de financiële bijdrage voor een te compenseren sociale woning bepaald in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013. Het voornemen bestaat om deze Nota te actualiseren. Dit betreft een kostengerelateerde onderbouwing volgens de algemeen gangbare exploitatieplan-methodiek. Indien voldaan wordt aan de norm van 30 % sociaal is er een evenwicht in de grondexploitatie. De hoogte van de financiële bijdrage wordt jaarlijks via de Grondprijzenbrief aangepast.

Beleidsuitgangspunt 14, verevenen sociale woningbouw

De financiële compensatie per te verevenen sociale woning bedraagt het verschil van de gemiddelde grondprijs van een vrijesectorwoning op prijspeil van uitgiftedatum ten opzichte van de gemiddelde sociale grondprijs van een sociale woning op prijspeil van uitgiftedatum. Deze is nader uitgewerkt in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013. Deze Nota zal worden geactualiseerd.

Het percentage van de omvang van het programma sociaal is op grond van de MRSV 30%, waarvan 25 % sociale huur en 5 % sociale koop, in te wisselen voor 20 % betaalbare koop tot € 250.000.

De bijdrage voor een te verevenen sociale woning wordt jaarlijks door het college in de Grondprijzenbrief vastgesteld.

Groen en recreatie

P.M. (Tot instelling van een fonds voor dit doel werd in mei 2013 door uw raad niet besloten).

Parkeren

De gemeente bestemt ook middelen voor de verevening van parkeerplaatsen. In deze bestemmingsreserve kunnen ontwikkelende partijen (of de gemeente zelf) die geen of onvoldoende parkeerruimte op eigen terrein kunnen realiseren een afdracht doen naar het fonds. Via de middelen uit dit fonds kan de gemeente de aanleg en exploitatie van nieuwe parkeerplaatsen elders in de buurt van het ruimtelijke project of bouwplan realiseren. Volgens de Bouwverordening 2010 van de gemeente moet bij een bouwproject op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte. Als dat niet kan, kan het college in uitzonderingssituaties ontheffing verlenen. De gemeente zal, indien toegelaten, de volgende financiële bijdrage voor een te compenseren parkeerplaats vragen:

Beleidsuitgangspunt 15, verevenen parkeerplaats

De bijdrage voor een te verevenen parkeerplaats wordt door het college in de Grondprijzenbrief vastgesteld.

7.2 Voorwaarden

Aan het bestemmen en op peil houden van voldoende middelen voor de bestemmingsreserves sociale woningbouw en parkeren zijn voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden en verdieping van de beleidskaders worden in de Nota Vereveningsfondsen verder uitgewerkt.

Bijlage 1. Beleidsuitgangspunten

Beleidsuitgangspunt 1, aanpak grondbeleid

De gemeente voert in principe een faciliterend grondbeleid. In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken en kan een uitzondering worden gemaakt, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

De gemeente richt zich bij grondbeleid op samenwerking. Gelet op de voorkeur van de gemeente voor faciliterend grondbeleid ligt een concessiemodel het meest voor de hand.

Beleidsuitgangspunt 2, ontwikkelingsstrategie

De gemeente bepaalt op basis van een ontwikkelingsstrategie op welke wijze de gebiedsontwikkeling het best tot stand kan komen. In deze ontwikkelingsstrategie wordt een gronduitgiftestrategie opgenomen. Onder omstandigheden is hierin tevens een aanbestedingstoets en/of een staatssteuntoets opgenomen.

Beleidsuitgangspunt 3, doelstellingen

De gemeente richt haar grondbeleid voornamelijk op het faciliteren van kleinschalige projecten. Daarnaast ligt de focus voornamelijk op herstructurering van gebieden en transformatie van gebouwen.

De gemeente gaat verder met het verkopen van grondposities en vastgoedobjecten die strategisch niet van belang zijn. Doel hiervan is om meer aan de markt over te laten.

Beleidsuitgangspunt 4, kostenverhaal

Uitgangspunt voor het kostenverhaal is om dat waar mogelijk privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst te regelen. Alleen indien nodig wordt een exploitatieplan vastgesteld om het kostenverhaal te regelen.

Beleidsuitgangspunt 5, anterieure overeenkomst

De gemeente geeft de voorkeur aan een overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor (anterieure overeenkomst), wanneer zij niet over alle gronden binnen het exploitatiegebied beschikt. Indien de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten zal zij het publiekrechtelijk spoor volgen (exploitatieplan).

In de anterieure overeenkomst zal, waar mogelijk, door de gemeente een financiële zekerheid als voorwaarde worden gesteld.

Beleidsuitgangspunt 6, verwerving

Voor het verwerven van grondeigendom zal in eerste instantie worden ingezet op minnelijke verwerving. Als dat niet lukt, dan wordt het onteigeningsinstrument ingezet.

Voor het verwerven van grondeigendom bij een ruimtelijk projectinitiatief wordt een ontwikkelingsstrategie vastgesteld met daarin opgenomen een verwervingsstrategie.

In beginsel geschieden interne overdrachten van onroerende zaken tegen de boekwaarde.

Beleidsuitgangspunt 7, tijdelijk beheer

Het tijdelijk beheren van gronden en gebouwen wordt zodanig gedaan dat de jaarlijkse opbrengst zoveel mogelijk de jaarlijkse beheer- en rentekosten dekt, rekening houdend met het projectbelang (tijdige beschikbaarheid van vastgoedobjecten).

Beleidsuitgangspunt 8, gronduitgifte

Het uitgangspunt van de gemeente is om uitgifte te regelen via grondverkoop. Indien de gronden van strategisch belang zijn kan de gemeente ervoor kiezen om de uitgifte via erfpacht te regelen. Dit is echter de uitzondering.

Beleidsuitgangspunt 9, grondprijzen

De gemeente hanteert, zoals in de jaarlijkse Grondprijzenbrief opgenomen, per type bestemming en/of functie een specifieke grondprijsmethode om marktconforme uitgifteprijsen te bepalen. De grondprijzen worden jaarlijks via een Grondprijzenbrief door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad gezonden.

Beleidsuitgangspunt 10, snippergroen

Het beleid omtrent de uitgifte van snippergroen is vastgelegd in de "Beleidsnota snippergrond 2020". Gedurende het project niet-geregeld grondgebruik geldt op grond van genoemde nota een projectprijs voor snippergrond.

Beleidsuitgangspunt 11, actualisatie grondexploitaties

Jaarlijks worden de in exploitatie genomen gronden geactualiseerd en gerapporteerd aan de gemeenteraad bij de jaarrekening.

Beleidsuitgangspunt 12, tussentijdse winstneming

Tussentijdse winstneming is alleen mogelijk bij een actuele grondexploitatie en conform de regels in BBV. De maximaal te nemen winst wordt berekend aan de hand van de POC-methode.

Beleidsuitgangspunt 13, weerstandsvermogen

De gemeente streeft naar een ratio weerstandsvermogen voor exploitatierisico's van 1,0. Hiermee wordt de minimale omvang van de reserve (c.q. de risicovoorziening) bepaald.

Beleidsuitgangspunt 14, verevenen sociale woningbouw

De financiële compensatie per te verevenen sociale woning bedraagt het verschil van de gemiddelde grondprijs van een vrije sectorwoning op prijspeil van uitgiftedatum ten opzichte van de gemiddelde sociale grondprijs van een sociale woning op prijspeil van uitgiftedatum. Deze is nader uitgewerkt in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013.

Het percentage van de omvang van het programma sociaal wordt op grond van MRSV 2017 bepaald op 30 % sociaal, onder te verdelen naar 25 % sociale huur en 5 % sociale koop, die mag worden ingewisseld voor 20 % betaalbare koop, woningen tot € 250.000. Voor de berekening van de bijdrage sociaal blijft de gemeente de norm van 30 % sociaal hanteren.

De bijdrage voor een te verevenen sociale woning wordt jaarlijks door het college in de Grondprijzenbrief vastgesteld.

Beleidsuitgangspunt 15, verevenen parkeerplaats

De bijdrage voor een te verevenen parkeerplaats wordt door het college in de Grondprijzenbrief vastgesteld.

Bijlage 2. Kostensoortenlijst Bro

Toelichting kosten in Bro 6.2.3

Tot de kosten worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

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

Toelichting kosten in Bro 6.2.4

Tot de kosten worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;

- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Toelichting kosten in Bro 6.2.5

Tot de voorzieningen worden gerekend:

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

toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;

- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Bijlage 3. Definities en begrippenlijst

Anterieure overeenkomst

Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar. Hierin kunnen de grondeigenaar en de gemeente over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken, zoals bijdragen in bestemmingsreserves, financiële afspraken over het kostenverhaal van de grondexploitatie, eisen met betrekking tot woningbouw en andere eisen en wensen.

Bestemmingsreserve

Een bestemmingsreserve wordt in de wet omschreven als een reserve waaraan de gemeenteraad een bepaalde bestemming heeft gegeven. Bijvoorbeeld het 'sparen' voor een ruimtelijke ontwikkeling voor groen en recreatie. Zolang de raad een bestemming van de reserve kan wijzigen is het een bestemmingsreserve.

BBV

Besluit begroting en verantwoording Beheer Begroting voor Provincies en Gemeenten.

Comparatieve methode

Bij toepassing van de comparatieve methode worden prijsontwikkelingen op de markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijsen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan is een plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Een exploitatieplan geeft gemeenten de mogelijkheid om kosten te verhalen en aanvullende eisen te stellen bij nieuwbouw of de uitbreiding van een gebouw.

Grondexploitatie

Een grondexploitatie is een overzicht van alle kosten en baten van ruimtelijke ontwikkelingen, uitgezet in de tijd. Er wordt dus rekening gehouden met rente, kostenstijging en opbrengstenstijging.

Grondquote

Bij toepassing van de grondquote wordt de grondprijs uitgedrukt als percentage van de vrij-op-naam-prijs (VON-prijs) exclusief BTW. Dit percentage wordt berekend op basis van de werkelijke stichtingskosten van het te realiseren vastgoed.

De grondquotemethode wordt voornamelijk gehanteerd bij de vaststelling van grondprijzen ten behoeve van woningbouw. De grondprijs wordt vastgesteld op een percentage van de VON-prijs van de woning, bijvoorbeeld 20%. Dit percentage wordt de grondquote genoemd.

Kostenverhaal

Onder kostenverhaal wordt verstaan het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied over de verschillende eigenaren in het gebied. Kosten van grondexploitatie zijn onder andere de kosten van het bouwrijp maken van een locatie.

Kostprijsmethode

De kostprijsmethode is een methodiek die vroeger veel door de gemeente gehanteerd werd bij het vaststellen van gemeentelijke grondprijzen. Bij deze methode wordt de prijs bepaald

door de verwervingskosten van de (vaak agrarische) grond, vermeerderd met de kosten van het bouwrijp maken.

Onteigening

De gedwongen overdracht van het eigendomsrecht van particulieren aan de overheid krachtens de Onteigeningswet.

Rendementswaarde

Bij de verkoop van gemeentelijke panden waaraan een andere bestemming wordt gegeven, wordt het rendement van die gewijzigde bestemming gezien als de basis voor het vaststellen van de verkoopwaarde.

Bij gronduitgifte waarbij de grond bijvoorbeeld in gebruik wordt genomen door een gemeentelijke dienst, wordt de prijs van de grond vastgesteld op basis van een vaste grondprijs per vierkante meter conform het tarief van de maatschappelijke voorzieningen.

Residuele grondwaardemethode

Bij de residuele waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten resteert de waarde van grond.

Staatssteun

Overheidsmaatregelen die ondernemingen een financieel voordeel opleveren zijn niet toegestaan als deze de concurrentie te veel verstoren.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Bij het vestigen van het voorkeursrecht op gronden wordt de grondeigenaar verplicht bij verkoop deze eerst aan de gemeente aan te bieden.

Bijlage 4. Kostenverhaal plankosten, de details en het proces.

Afbakening kostenverhaal plankosten, intentie werkwijze en kader.

In dit document wordt de beleidsmatig bepaalde werkwijze voor het verhalen van plankosten zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (verder aan te halen als Bro) beschreven. Daarnaast kunnen andere kostentypen ten laste van een bouwinitiatief worden verhaald op

grond van andere regelgeving. Te denken valt aan bijdragen aan fondsen, aanleg voorzieningen, bovenwijkse kosten, planschade, etc.

De raad en het college hechten eraan te benadrukken dat zij transparant wensen te zijn op het punt van de door de gemeente te leveren en geleverde inspanningen en dat zij hierover steeds goede afstemming willen zoeken met de ontwikkelende partij. Evenwel, het kader van de Bro, dat uitgaat van het verhalen van toerekenbare plankosten is bij dit alles richtinggevend.

Kostenverhaal, collectieve goederen en sociale woningbouw.

Aan het kostenverhaal ligt het profijtbeginnsel ten grondslag: er mag belasting worden geheven in relatie tot de mate waarin een ieder diensten van de overheid geniet. Daarbij gaat het om goederen die aan individueel aanwijsbare economische subjecten toekomen. Er zijn echter ook goederen, collectieve goederen, die langs de weg van de collectieve goederenvoorziening voor de gemeenschap gecreëerd worden als collectieve behoeften of gemeenschapsbehoeften. Daarbij kan gedacht worden aan zorgvoorzieningen (bijv. een hospice) en gemeenschapsvoorzieningen zoals dorpshuizen.

Voorts wordt sociale woningbouw niet geproduceerd voor de vrije markt maar voor het belang van de gemeenschap, die zich in woningcorporaties heeft georganiseerd.

Bij deze goederen is sprake van subsidies. Subsidies worden niet via de grondkosten verhaald.

De kosten voor de realisering van deze typen van (openbare) voorzieningen zullen derhalve niet via de grondkosten door middel van een systeem van kostenverhaal bij de initiatiefnemers ervan worden verhaald.

Wat zijn plankosten.

Plankosten zijn volgens het Bro (6.2.4. a. en g. tot en met j.) :

1. Onderzoekskosten;
2. Kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werken en voorzieningen en de sloopwerken en de aanlegwerkzaamheden;
3. De kosten van verwerving van gronden, etc.;
4. De kosten voor de ruimtelijke plannen;
5. De kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden (hieronder vallen ook de kosten van het aansluiten van huisaansluitingen op ons rioolsysteem en het aansluiten van een nieuw woongebied op een bestaand woongebied (categorie j.).

Uitgangspunten kostenverhaal plankosten.

- Het kostenverhaal verloopt primair langs privaatrechtelijke weg, via de anterieure overeenkomst.
- In het Grondbeleid sluiten wij aan bij de Regeling plankosten exploitatieplan. Deze regeling heeft een zgn. schaduwwerking voor anterieure overeenkomsten, zie de toelichting in de regeling. Bij deze regeling hoort een kostenmodel (de plankostenscan).
- Bij het kostenverhaal maken wij geen onderscheid tussen kleine en grote plannen maar tussen plannen die, behalve voor de ruimtelijke planvorming, nog andere

gemeentelijk inzet vergen (plannen categorie B., de complexere plannen) en plannen die dit niet vergen (plannen categorie A.). Deze laatste zijn de meer eenvoudige plannen.

- Tot de categorie kleine plannen (categorie A.) behoren in ieder geval de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 5 van de Regeling plankosten exploitatieplan.
- Het college bepaalt in welke categorie een bouwplan valt. Deze beslissing kan aan de afdelingsmanager worden gemandateerd. In dat geval dient de portefeuillehouder grondzaken geraadpleegd te worden en akkoord te gaan met een voorgenomen besluit.

Deze beslissing wordt voorbereid door de betrokken Projectleider en/ of de planeconoom van de gemeente.

Kostenverhaal op grond van 6.2.4 Bro.

1. Het kostenverhaal richt zich primair op de kosten van de ruimtelijke planvorming, deze verloopt via de Legesverordening. *Het legestarief (tarieventabel nummer 2.3.3.3, de kosten voor de uitgebreide planologische afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a. sub 3° Wabo) voor 2021 komt overeen met het bedrag genoemd in de Regeling, artikel 5, eerste lid, zijnde € 8.000,--.*

Of (als het huidige legestarief kostendekkend wordt geacht) :

Het legestarief (tarieventabel nummer 2.3.3.3, de kosten voor de uitgebreide planologische afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3° Wabo) voor 2021 is € 4.899,45 plus de indexering over 2020). Dit bedrag zal jaarlijks met de algemene index worden verhoogd.

2. Indien na beoordeling van een bouw- of ander ruimtelijk plan wordt vastgesteld dat de realisering ervan de inzet van het gemeentelijke ambtelijke apparaat vraagt waarvoor de gemeente kosten moet maken, of laten maken (toezicht, begeleiding, bijv. de beoordeling van civieltechnische plannen), dan zullen deze via een anterieure overeenkomst worden verhaald.

De hoogte van het te verhalen bedrag wordt bepaald op basis van de Regeling plankosten en de daaraan verbonden plankostenscan. Deze scan wordt door de planeconoom van de gemeente ingevuld. De hiermee gemoeide ambtelijke uren, c.q. kosten van inhuur, zijn kosten zoals bedoeld in onderdeel j. en dus verhaalbaar.

3. Indien een principeverzoek voor een plan in de categorie B. positief is beoordeeld zal aan een initiatiefnemer een brief (-overeenkomst) worden gestuurd waarin hem om betaling van een voorschot van € 10.000 in de te verhalen plankosten wordt gevraagd. Vanuit dit voorschot kan onder meer het invullen van de plankostenscan worden betaald. Deze brief dient door de initiatiefnemer(s) voor akkoord te worden ondertekend.

In deze brief staan, indien van toepassing, een aantal procesafspraken :

- de wijze van omgaan met het voorschot, en, indien dit niet toereikend is, de wijze van aanvullend overleg om dit toereikend te doen zijn;
- de beschrijving van het proces dat wordt doorlopen;

- de producten waarnaar achtereenvolgens wordt toegewerkt (bijv. een Programma van Eisen en/ of een anterieure overeenkomst);
 - welke onderzoeksvragen beantwoord moeten worden voordat gekomen kan worden tot een definitief besluit over een initiatief;
 - welke rol welke partij heeft en hoe de verantwoordelijkheden zijn toegedeeld.
4. Indien de initiatiefnemer en de gemeente geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de te verhalen kosten dan zal voor rekening van de initiatiefnemer een exploitatieplan gemaakt en vastgesteld worden op het moment waarop het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Op basis hiervan zal vervolgens per betrokken omgevingsvergunning langs publiekrechtelijke weg het kostenverhaal plaatsvinden.

Regeling plankosten exploitatieplan Geldend van 01-04-2017 t/m heden

Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999, houdende regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan (Regeling plankosten exploitatieplan)

De Minister van Infrastructuur en Milieu,

Gelet op artikel 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- *aanbrengtijd*: periode voor het aanbrengen van voorbelasting of ophoging;
- *Besluit*: Besluit ruimtelijke ordening;
- *bestek*: omschrijving en tekeningen van een uit te voeren werk;
- *binnenstedelijke locatie*: exploitatiegebied, niet zijnde historisch gebied, binnen de bebouwde kom, waarin minder dan 70% van het grondoppervlak onbebouwd is;
- *bebouwde kom*: bebouwde kom als bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994;
- *bodemgesteldheid*: fysisch technische geschiktheid van de grond voor bouwplannen, in overwegende mate bepaald door de aanwezige grondsoort en bepalend voor de voorzieningen die op of in de grond getroffen worden;
- *bouwperceel*: aaneengesloten stuk grond waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- *bovenwijkse infrastructurele voorziening*: infrastructurele voorziening die ten dienste staat van het exploitatiegebied en een of meer andere exploitatiegebieden of bestaande bebouwing;
- *civiele en cultuurtechniek*: activiteiten als bedoeld in de artikelen 6.2.3, onderdeel d, en 6.2.4, onderdelen b, met uitzondering van bodemsanering, en c, van het Besluit alsmede activiteiten als bedoeld in deze onderdelen, voor zover artikel 6.2.4, onderdeel e of f, van het Besluit op de kosten van die activiteiten betrekking heeft;
- *complexiteitsfactor*: percentage waarmee de kosten van in de bijlage specifiek aangeduide producten of activiteiten of onderdelen daarvan worden verlaagd of verhoogd als een exploitatieplan door een samenspel van kenmerken eenvoudiger of ingewikkelder is dan het exploitatieplan dat bij het opstellen van deze regeling als referentie is gebruikt;
- *deelgebied*: deel van het exploitatiegebied, waarin de werkzaamheden niet gelijktijdig met die in een aangrenzend deel van het exploitatiegebied plaatsvinden;
- *exploitatiegebied*: geheel van gronden waarop een exploitatieplan betrekking heeft;
- *exploitatieopzet*: exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, van de wet;
- *exploitatieplan*: exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet;
- *exploitatieperiode*: in het exploitatieplan bepaalde periode van uitvoering van dat plan;
- *goede bodemgesteldheid*: bodem die zonder voorbelasten bebouwd kan worden;
- *herstructureringsgebied*: exploitatiegebied waarin voor meer dan 50% van het uitgeefbare grondoppervlak sprake is van functieverandering van de bestaande bebouwing, van sloop met vervangende nieuwbouw of van ingrijpende renovatie van de bebouwing, waarbij ook de verkaveling en de openbare ruimte worden gewijzigd;
- *historisch gebied*: exploitatiegebied waarvan meer dan 10% van het grondoppervlak met monumenten is bebouwd of waarvan het grondoppervlak dat is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht dat is aangewezen op grond van artikel 35, eerste lid, van de

Monumentenwet 1988, al dan niet tezamen met het grondoppervlak dat met monumenten is bebouwd, meer dan 50% bedraagt;

- *inbreidingslocatie*: exploitatiegebied, niet zijnde historisch gebied, binnen de bebouwde kom, waarin ten minste 70% van het grondoppervlak onbebouwd is;
- *integraal ophogen*: ophogen van meer dan 60% van het exploitatiegebied;
- *invloedsfactor*: percentage waarmee de kosten van in de bijlage specifiek aangeduide producten of activiteiten of onderdelen daarvan worden verlaagd of verhoogd als sprake is van een omstandigheid die leidt tot lagere of hogere plankosten dan bij het exploitatieplan dat bij het opstellen van de regeling als referentie is gebruikt;
- *looptijd*: periode van voorbereiding van het exploitatieplan tot en met het einde van de exploitatieperiode;
- *omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan*: omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- *partieel ophogen*: ophogen van ten hoogste 60% van het exploitatiegebied;
- *plankosten*: kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen a en g tot en met j, van het Besluit;
- *projectuitvoeringsbesluit*: besluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet;
- *slechte bodemgesteldheid*: veenbodem, klei op veen en bouwfysisch vergelijkbare bodemsoorten die worden voorbelast alvorens tot bouwen kan worden overgegaan;
- *uitbreidingslocatie*: exploitatiegebied, niet zijnde historisch gebied, buiten de bebouwde kom, waarin minder dan 70% van de gronden onbebouwd is;
- *uitleglocatie*: exploitatiegebied, niet zijnde historisch gebied, buiten de bebouwde kom, waarin ten minste 70% van het grondoppervlak onbebouwd is;
- *uitwerkingsplan*: uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdeel b, van de wet;
- *verwijdertijd*: periode waarin voorbelasting wordt verwijderd;
- *voorbelasten*: ophogen van gronden om het inklinken te versnellen;
- *zettingstijd*: periode tussen de start van het voorbelasten of ophogen en het moment waarop de eindzetting is bereikt.

Artikel 2. Uitgezonderde plankosten

Deze regeling is niet van toepassing op plankosten voor:

- a. het verrichten van onderzoek als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdeel a, van het Besluit met uitzondering van het verrichten van grondmechanisch onderzoek,
- b. het voorbereiden van en toezicht houden op de uitvoering van bodemsanering,
- c. vergoedingen voor prijsvragen en ontwerpcompetities, en
- d. bovenwijkse infrastructurele voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

Artikel 3. Berekening plankosten

1. Het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, is een optelsom van de kosten van de in de bijlage genoemde producten of activiteiten, voor zover die bij het exploitatieplan van toepassing zijn. De ten hoogste te verhalen kosten per product of activiteit worden bepaald aan de hand van de bijlage.
2. Op de kosten, bedoeld in het tweede lid, is een in de bijlage opgenomen invloedsfactor of complexiteitsfactor van toepassing.
3. De van toepassing zijnde invloedsfactor wordt bepaald aan de hand van de kenmerken van het project. Als in de bijlage is aangegeven dat meerdere invloedsfactoren van toepassing zijn op één product of activiteit of onderdeel daarvan, wordt het gemiddelde van die invloedsfactoren gehanteerd.
4. De van toepassing zijnde complexiteitsfactor is het gemiddelde van de in de laatste kolom van tabel 1 van de bijlage genoemde invloedsfactoren, voor zover die bij het exploitatieplan van

toepassing zijn.

5. Voor de bepaling van de ten hoogste te verhalen plankosten worden de producten die worden gemaakt en de activiteiten die worden verricht gedurende de looptijd in aanmerking genomen, met dien verstande dat de periode van voorbereiding van het exploitatieplan wordt geacht te bedragen:
 - a. twee jaar, als de complexiteitsfactor kleiner is dan 30%,
 - b. drie jaar, als de complexiteitsfactor ten minste 30% en ten hoogste 50% is, of
 - c. vier jaar, als de complexiteitsfactor groter is dan 50%.

Artikel 4. Evenredige toedeling kosten ruimtelijk besluit bij groter gebied

Plankosten voor producten en activiteiten als bedoeld in onderdeel 3.1, onder a en c, van tabel 1 van de bijlage die betrekking hebben op een groter gebied dan het exploitatiegebied, worden opgenomen naar evenredigheid van de oppervlakte van het exploitatiegebied ten opzichte van de oppervlakte van het totale gebied in de berekening van de ten hoogste te verhalen plankosten.

Artikel 5. Plankosten kleine plannen

1. In afwijking van de artikelen 3 en 4 bedraagt het bedrag van de plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, met uitzondering van de producten en activiteiten, genoemd in onderdeel 4.2 van tabel 1 van de bijlage:
 - a. € 6.000,- bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²,
 - b. € 8.000,- bij een bouwplan voor:
 - 1°. de bouw van één woning,
 - 2°. de bouw van één hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m², met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel,
 - 3°. een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte van een gebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of een uitbreiding met niet meer één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel,
 - 4°. een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan één woning,
 - 5°. kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m², of
 - 6°. een verbouwing als bedoeld in artikel 6.2.1, onderdeel d of e, van het Besluit,
 - c. € 9.500,- bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².
2. Ten aanzien van de ten hoogste te verhalen plankosten van de producten en activiteiten, genoemd in onderdeel 4.2 van tabel 1 in de bijlage, is artikel 3, eerste lid, tweede zin, tot en met vijfde lid, van toepassing.

Artikel 6. Wijze van opnemen van de plankosten in de exploitatieopzet

De plankosten worden in de exploitatieopzet opgenomen bij het jaar van vaststelling van het exploitatieplan.

Artikel 7. Plankosten bij afrekening

Bij de vaststelling van de afrekening van het exploitatieplan, bedoeld in artikel 6.20 van de wet, worden de ten hoogste te verhalen plankosten herberekend met toepassing van deze regeling.

Artikel 8. Plankosten bij uitvoering activiteiten door aanvrager

1. Als de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plankosten voor eigen rekening heeft genomen die op basis van de artikelen 6.19 en 6.22 van de wet in aanmerking komen voor respectievelijk een

vermindering van de verschuldigde exploitatiebijdrage of vergoeding, wordt die berekend met toepassing van deze regeling.

2. De vermindering of vergoeding bedraagt ten hoogste:

- a. 60% van de met toepassing van deze regeling berekende ten hoogste te verhalen kosten voor producten en activiteiten in de onderdelen 3.1 en 3.2 van de bijlage,
- b. 80% van de met toepassing van deze regeling berekende ten hoogste te verhalen kosten voor producten en activiteiten in onderdeel 4 van de bijlage, en
- c. 90% van de met toepassing van deze regeling berekende ten hoogste te verhalen kosten voor de overige producten en activiteiten in de bijlage.

Artikel 9. Jaarlijkse actualisatie

De tarieven in tabel 2 in de bijlage worden jaarlijks geïndexeerd met de geldende salarisschalen van de collectieve arbeidsovereenkomst voor gemeenteamttenaren.

Artikel 10. Evaluatiebepaling

1. De Minister van Infrastructuur en Milieu stelt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze regeling een verslag op over de doeltreffendheid en de effecten van deze regeling in de praktijk.
2. In het verslag wordt in ieder geval aandacht besteed aan:
 - a. de producten en activiteiten in de bijlage,
 - b. de bij de producten en activiteiten behorende gegevens,
 - c. de van toepassing verklaring van invloedsfactoren en complexiteitsfactoren,
 - d. de hoogte van de invloedsfactoren, en
 - e. de relatie tussen de invloedsfactoren en complexiteitsfactoren.

Artikel 11. Overgangsrecht

Het recht zoals dat gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling blijft van toepassing ten aanzien van een exploitatieplan waarvan het ontwerp voor dat tijdstip ter inzage is gelegd.

Artikel 12. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 april 2017.

Artikel 13. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling plankosten exploitatieplan.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus

Bijlage behorende bij de artikelen 1, 3, eerste tot en met vierde lid, 4, 5, tweede lid, 8, tweede lid, 9 en 10, tweede lid, onder a, van de Regeling plankosten exploitatieplan

Tabel 1. Producten en activiteiten en de berekeningswijze van ten hoogste te verhalen plankosten per exploitatieplan

Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)		Nadere bepalingen	Invloedsfactor van toepassing?	Complexiteitsfactor van toepassing?	
		Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan	Prijs (volgens				

					tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW				
			1.	Verwerving					
			1.1	Taxatie inbrengwaar de percelen					
				per bebouwd perceel	2 uur				
				ambtelijke begeleiding	16 uur				
				Jaarlijkse herziening taxatie inbrengwaard e	15% van de uren van de eerste taxatie inbrengwaarde van onbebouwde en bebouwde percelen				
				ambtelijke begeleiding	4 uur				
				Hertaxatie inbrengwaard e	elke vijf jaar gedurende exploitatieperiode; de berekeningswijze van de eerste taxatie inbrengwaarde is van toepassing.				
1.2	Taxatie en aankopen onroerende zaken			per onbebouwd perceel	24 uur	1		Nee	Nee
				per woning	48 uur				
				per te ontbinden huur- of pachtovereenkomst	48 uur				
				per (agrarisch) bedrijf/winkel/kantoor	80 uur				
				per bijzonder object	80 uur				
				per (agrarisch) bedrijf/winkel/kantoor of bijzonder object in herstructureringsgebied	100 uur				
1.3	Onteigening van onroerende zaken	Onteigening		per administratieve procedure	110 uur	1		Nee	Nee
				per gerechtelijke procedure	50 uur	1	Advocaatkosten à € 30.000,- per gerechtelijke procedure hierbij optellen		
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten	Vestigen voorkeursrecht		per voorkeursrecht	60 uur	1		Nee	Nee
2.	Stedenbouw								
2.1	Programma van Eisen	Opstellen programma van eisen		Exploitatieplan met ruimtelijk programma zonder maatschappelijke functies	80 uur	2		Ja, invloedsfactoren type locatie (C) en programma (E)	Nee
				Opslag bij exploitatieplan met maatschappelijke	40 uur				

			functies					
2.2	<i>Prijsvraag</i>	Organiseren prijsvraag	per prijsvraag	200 uur	2		Ja, invloedsfactoren type locatie (C) en programma (E)	Nee
2.3	<i>Masterplan</i>	Opstellen masterplan	per woning	1,5 uur	2		Nee	Ja, invloedsfactoren A tot en met F
			per 100 m ² uitgeefbare grond die niet bestemd is voor woningbouw	0,25 uur				
2.4	<i>Beeldkwaliteitsplan</i>	Opstellen beeldkwaliteitsplan	per woning	1 uur	2		Nee	Nee
			per 100 m ² uitgeefbare grond die niet bestemd is voor woningbouw	0,25 uur				
2.5	<i>Stedenbouwkundig plan</i>	Opstellen stedenbouwkundig plan	per woning	2,5 uur	2		Ja, invloedsfactoren type locatie (C) en programma (E)	Nee
			per 100 m ² uitgeefbare grond die niet bestemd is voor woningbouw	0,5 uur				
			opslag bij exploitatieplan met maatschappelijke functies	40 uur				
2.6	<i>Inrichtingsplan openbare ruimte</i>	Ontwerpen inrichtingsplan	per woning	1,5 uur	2		Nee	Nee
			per 100 m ² uitgeefbare grond die niet bestemd is voor woningbouw	0,5 uur				
3.	Ruimtelijke ordening							
3.1	<i>Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan of projectuitvoeringsbesluit</i>							
a	<i>Globaal, nader uit te werken bestemmingsplan, omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan of projectuitvoeringsbesluit</i>	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	exploitatiegebied van < 0,5 ha	60 uur	3		Nee	Ja, invloedsfactoren B, C, E en F
			exploitatiegebied van 0,5 tot 1 ha	120 uur				
			exploitatiegebied van 1 tot 3 ha	200 uur				
			exploitatiegebied van 3 tot 5 ha	300 uur				
			exploitatiegebied van 5 tot 10 ha	350 uur				
			exploitatiegebied van 10 tot 15 ha	400 uur				
			exploitatiegebied van	450 uur				

			15 tot 20 ha					
			exploitatiegebied van 20 tot 50 ha	500 uur				
			exploitatiegebied van ≥ 50 ha	550 uur				
<i>b</i>	<i>Uitwerkingsplan</i>	Opstellen en procedure uitwerkingsplan	per uitwerkingsplan	90 uur	3		Nee	Nee
<i>c</i>	<i>Gedetailleerd bestemmingsplan</i>	Opstellen en procedure bestemmingsplan	exploitatiegebied van < 0,5 ha	100 uur	3	Van dit product is uitsluitend sprake indien het bestemmingsplan geen uit te werken onderdelen bevat	Nee	Ja, invloedsfactoren B, C, E en F
			exploitatiegebied van 0,5 tot 1 ha	200 uur				
			exploitatiegebied van 1 tot 3 ha	300 uur				
			exploitatiegebied van 3 tot 5 ha	400 uur				
			exploitatiegebied van 5 tot 10 ha	450 uur				
			exploitatiegebied van 10 tot 15 ha	500 uur				
			exploitatiegebied van 15 tot 20 ha	550 uur				
			exploitatiegebied van 20 tot 50 ha	600 uur				
			exploitatiegebied van ≥ 50 ha	700 uur				
3.2	<i>Opstellen en procedure wijzigingsplan</i>	Wijziging van een bestemmingsplan	per wijzigingsplan	90 uur	3		Nee	Nee
3.3	<i>Exploitatieplan</i>	Opstellen en procedure exploitatieplan	exploitatiegebied van < 0,5 ha	25 uur	3		Nee	Ja, invloedsfactoren B, C, E en F
			exploitatiegebied van 0,5 tot 1 ha	50 uur				
			exploitatiegebied van 1 tot 3 ha	75 uur				
			exploitatiegebied van 3 tot 5 ha	100 uur				
			exploitatiegebied van 5 tot 10 ha	115 uur				
			exploitatiegebied van 10 tot 15 ha	125 uur				
			exploitatiegebied van 15 tot 20 ha	200 uur				
			exploitatiegebied van 20 tot 50 ha	250 uur				
			exploitatiegebied van ≥ 50 ha	300 uur				
		Actualisatie	15% van de uren van het opstellen en de procedure exploitatieplan		3		Nee	Ja, invloedsfactoren B, C, E en F
4.	<i>Civiele en cultuurtechniek</i>							

4.1	Planontwikkeling		per week gedurende looptijd	2 uur	4a		Ja, invloedsfactor bodemgesteldheid (G)	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
4.2	Vorbereiding, directievoering, toezicht en uitvoering							
a	Slopen	Vorbereiding, aanbesteding en gunning	per bestek	12 uur	4d	Het aantal bestekken bedraagt 1,25 maal het aantal hectare	Ja, invloedsfactor wijze van aanbesteden (H)	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
		Directievoering	per week gedurende uitvoeringstijd	1 uur	4f	Het aantal weken gedurende uitvoeringstijd bedraagt 1/1.500 van het aantal m³ te slopen vastgoed	Ja, invloedsfactoren wijze van aanbesteden (H), type te slopen onroerende zaak (I) en aanwezigheid van asbest (J)	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
		Toezichthouden	per week gedurende uitvoeringstijd	4 uur	4g	Het aantal weken gedurende uitvoeringstijd bedraagt 1/1.500 van het aantal m³ te slopen vastgoed	Ja, invloedsfactoren wijze van aanbesteden (H), type te slopen onroerende zaak (I) en aanwezigheid van asbest (J)	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
		Projectleiding: begeleiding en aanbesteding	per bestek	4 uur	4b	Het aantal bestekken bedraagt 1,25 maal het aantal hectare	Ja, invloedsfactoren wijze van aanbesteden (H), type te slopen onroerende zaak (I) en aanwezigheid van asbest (J)	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
		Projectleiding: werkzaamheden tijdens de uitvoering	per week gedurende uitvoeringstijd	0,25 uur	4b	Het aantal weken gedurende uitvoeringstijd bedraagt 1/1.500 van het aantal m³ te slopen vastgoed	Ja, invloedsfactoren wijze van aanbesteden (H), type te slopen onroerende zaak (I) en aanwezigheid van asbest (J)	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
b	Integraal ophogen en voorbelasten	Bestek	zie tabel 4				Nee	Nee
		Rapportage	zie tabel 4				Nee	Nee
		Veldonderzoek en inmeten	per hectare		€ 2.500,-	De ten hoogste te verhalen plankosten van	Nee	Nee

						veldonderzoek en inmeten bedragen minimaal € 5.000,–		
		Directievoeren	per week aanbrengen en verwijdertijd	4 uur	4f	Het aantal weken aanbreng- en verwijdertijd bedraagt 1/5.000 van het aantal m³ grond dat wordt opgebracht of verwijderd; de ten hoogste te verhalen plankosten bedragen minimaal € 1.000,– per week	Nee	Nee
		Toezichthouden	per week aanbrengen en verwijdertijd	4 uur	4g	Het aantal weken aanbreng- en verwijdertijd bedraagt 1/5.000 van het aantal m³ grond dat wordt opgebracht of verwijderd; de ten hoogste te verhalen plankosten bedragen minimaal € 1.000,– per week	Nee	Nee
		Monitoren	per jaar zettingstijd per hectare		€ 1.250,–	De ten hoogste te verhalen plankosten bedragen minimaal € 2.500,–	Nee	Nee
c	Partieel ophogen en voorbelasten	Bestek	150% van de kosten van bestek bij integraal ophogen en voorbelasten				Nee	Nee
		Rapportage	100% van de kosten van rapportage bij integraal ophogen en voorbelasten				Nee	Nee
		Veldonderzoek en inmeten	35% van de kosten van veldonderzoek en inmeten bij integraal ophogen en voorbelasten			De ten hoogste te verhalen plankosten van veldonderzoek en inmeten bedragen minimaal € 5.000,–	Nee	Nee
		Directievoeren en toezichthouden	35% van de kosten van directievoeren en toezichthouden bij integraal ophogen en voorbelasten			De ten hoogste te verhalen plankosten van veldonderzoek en inmeten bedragen minimaal € 1.000,–	Nee	Nee
		Monitoren	35% van de kosten van het monitoren bij integraal ophogen en voorbelasten			De ten hoogste te verhalen plankosten van	Nee	Nee

						veldonderzoek en inmeten bedragen minimaal € 2500,-		
d	Bouw- en woonrijpmaken	Opstellen voorlopig en definitief ontwerp	per ontwerp voor een deelgebied	160 uur	4c	Het voorlopig en definitief ontwerp worden samen als één ontwerp aangemerkt; het aantal deelgebieden bedraagt in beginsel 0,4 per hectare; bij meer dan 40% openbaar gebied wordt het aantal deelgebieden verhoogd met 1% per procentpunt dat het percentage grondoppervlak hoger is dan 40% met een maximum van 20%	Nee	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
		Opstellen rioleringsplan	per woningequivalent	0,25 uur	4c	Een woningequivalent is gelijk aan 100 m² brutovloeroppervlak	Nee	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
		Aanbesteden en gunnen	per bestek	64 uur	4d	Het aantal bestekken bedraagt twee per deelgebied; het aantal deelgebieden bedraagt in beginsel 0,4 per hectare; bij meer dan 40% openbaar gebied wordt het aantal deelgebieden verhoogd met 1% per procentpunt dat het percentage grondoppervlak hoger is dan 40% met een maximum van 20%	Ja, invloedsfactor of wijze van aanbesteden (H)	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
		Directievoeren	per week uitvoeringstijd	5 uur	4f	Het aantal weken uitvoeringstijd bedraagt 24 weken per bestek en maximaal 8 weken extra in geval van bodemsanering ; de nadere bepalingen bij aanbesteden	Ja, invloedsfactor of wijze van aanbesteden (H)	Ja, invloedsfactoren B tot en met F

						en gunnen zijn van toepassing		
		Projectleiding: toezicht houden	per week uitvoeringstijd	10 uur	4g	De nadere bepalingen bij directievoeren zijn van toepassing	Ja, invloedsfactor of wijze van aanbesteden (H)	Ja, invloedsfactoren B tot en met F

	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactor van toepassing?	Complexiteitsfactor van toepassing ?	
			Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan		Prijs (volgens tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW				
				Projectleiding: Begeleiding ontwerp	per ontwerp	24 uur	4b	De nadere bepalingen bij opstellen voorlopig en definitief ontwerp zijn van toepassing	
			Projectleiding: Begeleiding aanbesteding	per bestek	16 uur	4b	De nadere bepalingen bij directievoeren zijn van toepassing	Ja, invloedsfactor of wijze van aanbesteden (H)	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
			Projectleiding: Werkzaamheden tijdens uitvoering	per week uitvoeringstijd	1 uur	4b	De nadere bepalingen bij directievoeren zijn van toepassing	Nee	Ja, invloedsfactoren B tot en met F
		5.	Landmeten/vastgoedinformatie						
		5.1	Kaartmateriaal		per week looptijd	1 uur	5		
		6.	Communicatie	Omgevingsmanagement	per week looptijd	1 uur	6	Alleen van toepassing bij projecten waarbij de complexiteitsfactor ten minste 30% is	
		Communicatie exploitatieplan met woningbouw	per jaar gedurende de looptijd		€ 5.000,-		Nee	Ja, gemiddelde invloedsfactoren A tot en met F	
Communicatie exploitatieplan met bedrijvigheid en commerciële voorzieningen		per jaar gedurende de looptijd		€10.000,-		Nee	Ja, invloedsfactoren A tot en met F		
7.	Management	Projectmanager	per week gedurende de looptijd	8 uur	7a		Ja, invloedsfactor of omvang exploitatiegebied (A)	Ja, invloedsfactoren A tot en met F	
		Projectmanagementassistent	per week gedurende de looptijd	6 uur	7b	Alleen van toepassing als de	Ja, invloedsfactor of omvang	Ja, invloedsfactoren A tot	

						complexiteitsfactor ten minste 30% is	exploitatiegebied (A)	en met F
8.	Planeconomie	Planeconoom	per week gedurende de looptijd	4 uur	8		Ja, invloedsfactor of omvang exploitatiegebied (A)	Ja, invloedsfactoren A tot en met F

Tabel 2. Tarieven

Tariefgroep	Deskundigheid	€ per uur
1	Verwerving/juridisch	118
2	Stedenbouw	118
3	Ruimtelijke ordening	118
4a	Civiele en cultuurtechniek	118
4b	Civiel technisch projectleiden	118
4c	Civiel technisch ontwerpen	118
4d	Bestek schrijven/calculeren	92
4e	Tekenen	82
4f	Directievoeren	102
4g	Toezichthouden	82
5	Landmeten/vastgoedinformatie	92
6	Communicatie	102
7a	Projectmanagement	134
7b	Projectmanagementassistentie	92
8	Planeconomie	118

Tabel 3. Invloedsfactoren

Invloedsfactor en onderscheidende kenmerken	Percentage
A Omvang exploitatiegebied	

<i>Invloedsfactor en onderscheidende kenmerken</i>	<i>Percentage</i>
0 ha	- 90%
Meer dan 0 tot maximaal 15 ha	$(0,06 \times \text{oppervlakte exploitatiegebied} - 0,9) \times 100\%$
Meer dan 15 tot maximaal 50 ha	$(0,014286 \times \text{oppervlakte exploitatiegebied} - 0,21429) \times 100\%$
Meer dan 50 tot maximaal 70 ha	$(0,0075 \times \text{oppervlakte exploitatiegebied} + 0,125) \times 100\%$
Meer dan 70 tot maximaal 150 ha	$(0,001875 \times \text{oppervlakte exploitatiegebied} + 0,51875) \times 100\%$
Meer dan 150 ha	80%
B Ligging exploitatiegebied	
Uitleglocatie	0%
Inbreidingslocatie of uitbreidingslocatie	25%
Binnenstedelijke locatie	50%
Historisch gebied	100%
C Type opgave	
Geen herstructureringsgebied	0%
Herstructureringsgebied	150%
D Verwervingssituatie	
Geen gerechtelijke onteigening	0%
Gerechtelijke onteigening	10%
E Programma	
Uitsluitend bedrijvigheid	- 25%
Uitsluitend woningbouw	0%
Kantoor/detailhandel/dienstverlening/horeca ¹	10%
Maatschappelijk, zoals overheid, zorg, cultuur, onderwijs ¹	25%
Recreatie of sport ¹	10%
Bedrijvigheid of woningbouw samen met een of meer van de drie voornoemde functies	10% plus het percentage van de van de van toepassing zijnde functie(s)
F Onderzoeken	
Geen van de hierna genoemde onderzoeken	0%
Het hoogste van toepassing zijnde percentage van:	
Milieueffectrapportage	50%
Nader onderzoek luchtkwaliteit	40%
Nader archeologisch onderzoek	30%
Bodemsanering	20%
G Bodemgesteldheid	
Meer dan 33% van het exploitatiegebied heeft een slechte bodemgesteldheid	50%
Ten hoogste 33% van het exploitatiegebied heeft een slechte bodemgesteldheid en minder dan 67% van het exploitatiegebied heeft een goede bodemgesteldheid	25%
Ten minste 67% van het exploitatiegebied heeft een goede bodemgesteldheid	0%

<i>Invloedsfactor en onderscheidende kenmerken</i>	<i>Percentage</i>
H Wijze van aanbesteden	
Openbaar	25%
Onderhands	0%
Meervoudig onderhands	0%
Europees	100%
Design&control	300%
Turn key	300%
I Type te slopen onroerende zaak	
(Agrarisch) bedrijven/kassen	-100%
Overige onroerende zaken	0%
J. Aanwezigheid asbest	
Percentage asbest per m ³ sloopaafval	Gelijk aan het voormelde percentage

¹ Deze percentages worden bij elkaar opgeteld als ze van toepassing zijn op het project.

Tabel 4. Bestek en rapportage bij integraal ophogen en voorbelasten

Grootte van het op te hogen of voor te belasten gebied ¹	Bestek		Rapportage	
	Maximaal te verhalen plankosten per ha	De maximaal te verhalen plankosten bedragen ten minste:	Maximaal te verhalen plankosten per ha	De maximaal te verhalen plankosten bedragen ten minste:
<10 ha	–	€ 10.000,–	–	€ 5.000,–
10 tot 15 ha	€ 900,–	€ 10.000,–	€ 450,–	€ 5.000,–
15 tot 50 ha	€ 750,–	€ 13.500,–	€ 375,–	€ 6.750,–
50 tot 100 ha	€ 500,–	€ 37.500,–	€ 250,–	€ 18.750,–
≥100 ha	–	€ 50.000,–	–	€ 25.000,–

¹ Als sprake is van deelgebieden, wordt onder de grootte verstaan de gemiddelde grootte van de deelgebieden. Die wordt berekend door de totale oppervlakte van het exploitatiegebied te delen door het feitelijke aantal deelgebieden.