



Gemeente
Coevorden

Nota Grondbeleid



Inhoudsopgave

NOTA GRONDBELEID	1
INHOUDSOPGAVE	4
VISIE EN KADERS	5
BELEID	6
INSTRUMENTARIUM GRONDBELEID	9
FINANCIËLE REGELS GRONDBELEID	11
BIJLAGEN	13

Visie en kaders

Visie en doelstellingen

Op het gebied van grondbeleid hebben wij de volgende visie:

Binnen de kaders van wet- en regelgeving wil de gemeente Coevorden de vastgestelde ruimtelijke visie realiseren door middel van faciliterend grondbeleid.

Grondbeleid is een middel om de volgende doelstellingen te realiseren:

- het komen tot een evenwichtige ontwikkeling op het gebied van woningbouw;
- het realiseren van werkgelegenheid door het ontwikkelen van industrieterreinen;
- het geven van een kwaliteitsimpuls aan de leef-, woon-, en werkomgeving;
- het realiseren van mogelijkheden op het gebied van recreatie en toerisme.

Kaders en criteria

De wettelijke kaders zijn grofweg op te delen in twee groepen:

- formele wetgeving;
- materiële wet- en regelgeving.

Formele wetgeving

De formele wetgeving, de regelgeving vanuit het rijk waarmee de gemeente binnen deze nota in aanraking komt, is opgenomen in de:

- Wet ruimtelijke ordening;
- Huisvestingswet;
- Milieuwetgeving;
- Wet voorkeursrecht gemeente;
- Grondexploitatiewet.

In de verschillende wetten zijn regels opgenomen over zaken als: de exploitatie, verdeling van de schaarste in woonruimte en de totstandkoming van overeenkomsten.

Materiële wet- en regelgeving

Naast de formele wetten zijn er beleidskaders die door het rijk en de provincie worden gegeven.

Hierbij gaat het met name om de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (In deze nota worden de kaders geschetst inzake de ruimtelijke inrichting van Nederland) en de Omgevingsvisie Drenthe (provinciaal omgevingsplan). De invulling van de ruimtelijke structuur wordt mede bepaald aan de hand van deze kaders.

Naast de kaders op regionaal en nationaal niveau zijn er ook de eigen gemeentelijke kaders. Deze zijn bijvoorbeeld opgenomen in de Structuurvisie Coevorden, Woningbouwstrategie Coevorden, Woningbouwstrategie grote en kleine kernen en het Waterplan.

Voor een verdere toelichting op de wet- en regelgeving wordt verwezen naar bijlage 2 Wettelijk kaders, waar de verschillende wettelijke regels en beleidskaders nader zijn uitgewerkt.

Vormen van grondbeleid

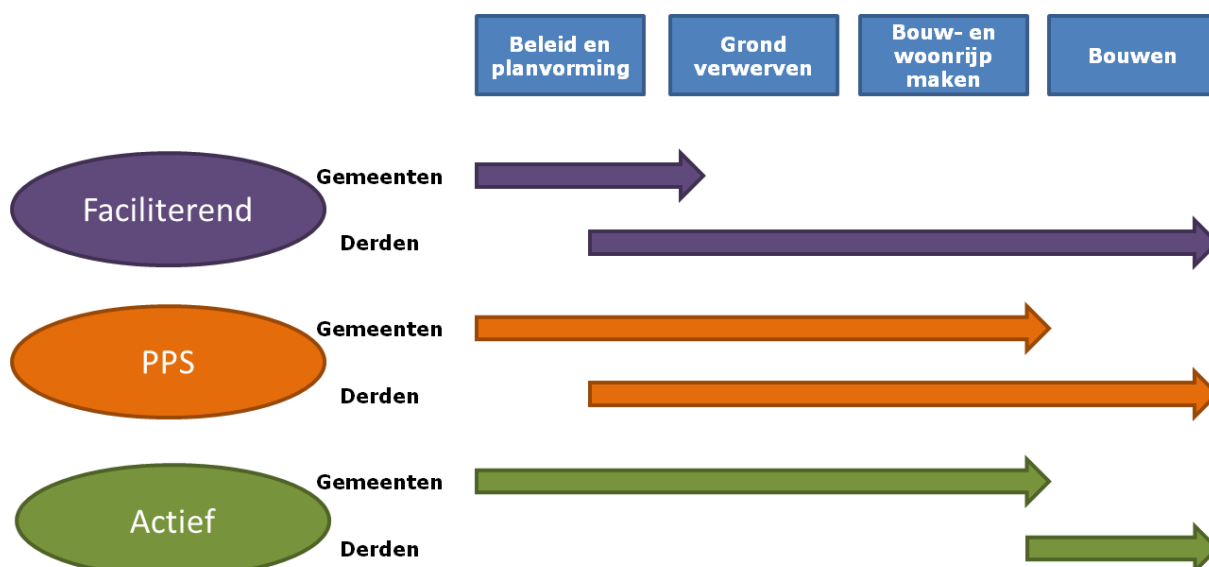
In dit hoofdstuk wordt weergegeven welke vormen van grondbeleid er zijn en hoe de gemeente Coevorden omgaat met haar grondbeleid.

Het gemeentelijk grondbeleid geeft richting bij de uitvoering van de bestemmingsplannen.

Grondeigendom (of juist niet) en de mogelijkheden van kostenverhaal zijn in hoge mate bepalend bij de keuze tot inzet en de vorm van het gemeentelijk grondbeleid. Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Coevorden hierbij is, daar waar nodig de regie houden en bij voorkeur financieel risico mijden.

De gemeente heeft in ieder project een regierol en een productierol. De regierol kan uitgesplitst worden in twee vormen, namelijk actieve regie en reactieve regie. De productierol kan worden uitgesplitst in drie soorten, te weten actieve productie, productie via samenwerkingen en faciliterende productie. De combinaties van deze rollen zijn in onderstaand tabel uitgewerkt tot een spectrum aan arena's, waarin de gemeente kan opereren. In hetzelfde tabel staan ook de risico's benoemd die samenvallen met deze arena's.

		Actieve productie	Productie via samenwerking	Faciliterende productie
Ruimtelijke doelen bij het bestemmingsplan en projecten	Risicodragend regie	Arena 1 Gemeente verwerft grond, stelt publiekrechtelijke kaders en verkoopt bouwrijpe grond.	Arena 2 Gemeente neemt het initiatief tot partnership met marktpartijen, er wordt een PPS contract gesloten (waaronder een bouwclaim).	Arena 3 Gemeente stimuleert en organiseert ontwikkeling, maar marktpartijen voeren deze uit. De gemeente verhaalt kosten via een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst of exploitatieplan.
	Reactieve regie	Arena 4 Gemeente verwerft grond die zij als gelegenhedaankoop aangeboden krijgt en ontwikkelt deze tot bouwrijpe grond.	Arena 5 Gemeente neemt op voorstel van anderen risicodragend deel aan initiatieven van marktpartijen er wordt een PPS contract gesloten (waaronder een bouwclaim).	Arena 6 Gemeente faciliteert initiatieven van marktpartijen en verhaalt kosten via een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst.
Risico's	Financieel	Een groot deel van de risico's en de opbrengsten ligt bij de gemeente. Bij een bouwclaim heeft de gemeente zich bovendien verbonden aan één afnemer.	De verdeling van de financiële lasten en lusten is een kernpunt van de PPS. Risico's worden gedeeld met een bepaalde verdeelsleutel.	Ontwikkelende partijen lopen de financiële risico's. Zij kunnen profiteren van een positief saldo grondexploitatie.



Faciliterend grondbeleid

Bij passief grondbeleid is de rol van de gemeente slechts voorwaardenscheppend. De daadwerkelijke ontwikkeling vindt door een externe partij plaats. De randvoorwaarden die de gemeente kan stellen omvatten de uitwerking van de ruimtelijke structuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Kenmerken van faciliterend grondbeleid zijn:

Gemeentelijke regie; de regierol beperkt zich bij deze vorm van grondbeleid tot de standaard publiekrechtelijke instrumenten die de gemeente ter beschikking staan (bestemmingsplan, vergunningen, exploitatieplan).

- Exploitatie en risico; de gemeente draagt feitelijk geen risico voor zowel de grond- als vastgoedexploitatie. Dit risico ligt volledig bij de marktpartij evenals overigens de winstpotentie.
- Kostenverhaal; verhaal van gemeentelijke kosten vindt plaats op basis van een te sluiten overeenkomst.

PPS

Dit is een vorm van grondpolitiek waarbij de gemeente initieert, maar niet de realisatie in eigen beheer uitvoert. Deze vorm van grondbeleid wordt toegepast in die gevallen waarin met projectontwikkelaars wordt samengewerkt. Bijvoorbeeld als een projectontwikkelaar beschikt over gronden in een nieuw te realiseren plan of als het verstandig is om de risico's te spreiden. Op basis van onderhandeling worden dan afspraken gemaakt over het realiseren van het plan.

Kenmerken van facilitair grondbeleid zijn:

- Gemeentelijke regie; de gemeente verliest ten opzichte van het actief grondbeleid een deel van haar regie.
- Exploitatie en risico; het risico kan desgewenst worden gedeeld.
- Kostenverhaal; de gemaakte afspraken kunnen in een overeenkomst worden vastgelegd.

Actief grondbeleid

Bij actieve grondpolitiek treedt de gemeente op als ondernemer. Door zelf de keuzes te maken ten aanzien van de wijze waarop verwerving, realisatie en uitgifte plaatsvindt, kan volledig gestuurd worden in de ontwikkeling. Als regisseur is de gemeente ook het beste in staat om zoveel mogelijk gemeentelijke doelen in het plan te realiseren. Actief grondbeleid wordt bijvoorbeeld toegepast bij Ossehaar, Molenakkers en Manege Sleen.

Kenmerken van actief grondbeleid zijn:

- Gemeentelijke regie; de gemeente heeft de regie aangaande de projectontwikkeling volledig in eigen hand.
- Exploitatie en risico; de gemeente draagt zelf voor 100% het risico van de grondexploitatie. Tegenover dit risico staat het kunnen realiseren van winsten en verevening met andere gemeentelijke plannen.
- Kostenverhaal; indien kosten worden verhaald in de uitgifteprijs is het mogelijk alle productiekosten te verhalen zelfs een winst te behalen.

Grondbeleid in Coevorden

De gemeente Coevorden kiest ervoor om risicomijdend te handelen, en heeft een voorkeur voor faciliterende productie in arena 3 of 6, zie tabel in paragraaf 3.1. De keuze voor welke regierol de voorkeur heeft kan per project, ontwikkeling en locatie verschillen. Waar mogelijk gaat de voorkeur

uit naar een actieve regierol. Met de beschreven voorkeur voor faciliterende productie en actieve regierol wordt het meest effectief gewerkt aan het resultaat in ruimtelijke ontwikkelingen zonder veel risico's te lopen.

Met het nieuwe grondbeleid kan toepassing gegeven worden aan vernieuwd instrumentarium om nu en in de toekomst grip te kunnen houden op de ruimtelijke ordening van de gemeente. Om strategische en/of maatschappelijke beleidsdoelen te realiseren moet de mogelijkheid blijven bestaan om een meer actieve productierol te kiezen. Per project moet worden gekeken naar de effecten en de inzet van middelen. Een actievere rol betekent namelijk ook een groter risico. Om die reden moet per project of per grondexploitatie worden gekeken naar de rol die gemeente op zich wil nemen en welk bestuurlijk besluit in dat geval noodzakelijk is. Op basis van de indeling in model 1 stellen wij de volgende werkwijze voor. Ook bij wijzigingen gedurende de looptijd is een bestuurlijk besluit over de gewenste arena nodig.

Bevoegdheden raad en college

	Gemeenteraad	College
Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen Nota Grondbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren grondbeleid
Exploitatieopzet	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen exploitatieopzet • Wijzigingen via planning- en control documenten 	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen wijzigingen binnen de exploitatieopzet.
Strategische verwerving	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen verwervingsbeleid • Beschikbaar stellen kredieten • Aankopen onroerende zaken niet passend binnen de exploitatieopzet 	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen bestemmingsplan • Beschikbaar stellen voorbereidingskredieten (10.000) • Aankopen onroerende zaken passend binnen de exploitatieopzet
Bouwwoonrijpmaken	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen aanbestedingsbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbesteden werken en diensten
Uitgifte en beheer	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen uitgiftebeleid • Vaststellen grondprijzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bepalen methode van uitgifte
Kostenverhaal		<ul style="list-style-type: none"> • Sluiten overeenkomst over grondexploitatie (anterieur, exploitatieplan, posterieur)

Instrumentarium grondbeleid

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om bij de uitvoering van het grondbeleid een sterke positie ten opzichte van particuliere exploitanten in te nemen. De regiefunctie en het kostenverhaal zijn in de Wro goed geregeld ten gunste van gemeenten. In deze paragraaf worden de verschillende instrumenten belicht. Daarbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Verwervingsbeleid;
- Uitgiftebeleid;
- Kostenverhaal.

Verwervingsbeleid

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de gemeente faciliterend grondbeleid voert. Dit heeft onder anderen tot gevolg dat de gemeente terughoudend is met verwerven van gronden. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen gaan we nog over tot verwerving. Dit komt voornamelijk voor bij:

- Afronding van locaties, actieve grondexploitaties, als ontwikkeling van de locatie op korte termijn is voorzien.
- Noodzakelijke (strategische) verwervingen om belangrijke gemeentelijke en maatschappelijke functies te realiseren die de markt niet oppakt en niet op de beschikbare locaties kunnen worden ontwikkeld.

Uitgiftebeleid

In de nota grondprijzen 2010 is bepaald hoe wij de uitgifte regelen. Bij de uitgifte van gemeentegrond kunnen verschillende methodes worden gehanteerd. De keuze van de te volgen methode wordt in het collegevoorstel van een nieuw bestemmingsplan en/of nieuwe kaveluitgifte aangegeven.

De algemene verkoopvoorwaarden vormen een onderdeel van de verkoopovereenkomst. Verkoop vindt plaats op basis van algemene verkoopvoorwaarden. De verkoopvoorwaarden voor bedrijventerreinen zijn opgenomen in de Nota grondprijzen 2010.

In 2009 is, met de nota Stevig in de grond, de basis gelegd voor een integrale aanpak van het grondbedrijf. Uitgangspunten daarin:

- Nota grondbeleid 2008
- Nota grondig bekeken 2008
- Quick scan concern control

Het actualiseren van de grondexploitaties heeft de volgende beelden opgeleverd. Allereerst een actueel financieel beeld van de grondexploitatieprojecten individueel en daaruit afgeleid een totaalbeeld in termen van weerstandscapaciteit, risico's en kansen.

Het tweede beeld dat ontstaat is een beeld over hoe wij als gemeente omgaan met onze grondexploitaties. Gaandeweg ontstond een derde beeld. Een beeld over te nemen acties en uit te voeren werkzaamheden om de mogelijkheden die onze grondexploitaties bieden, te benutten.

Daarnaast heeft de actualisatie concrete producten opgeleverd. Vernieuwde kasstroomoverzichten/exploitatieopzetten, individueel per project en voor alle grondexploitaties samen. Tevens een berekeningsmodel waarin scenario analyse mogelijk wordt. En een Masterdocument per project waarin de belangrijkste projectkenmerken staan vermeld, en een eerste aanzet is gedaan voor een integrale risico-inventarisatie. Documenten die nodig zijn om projectmatig werken en risicomanagement verder vorm te geven voor onze grondexploitatieprojecten.

Naast bovenstaande beheersmaatregelen is tevens gekeken naar alle grondposities buiten plan. Met de nota Buitenplan is buitenkans is gekeken hoe deze niet strategische grondposities ten gelde gemaakt kunnen worden.

Kostenverhaal

Een gemeente is conform de Wet Ruimtelijke Ordening verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd bouwplan op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit nodig is. De kosten die verhaald moeten worden staan in het Bro. Wanneer de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan is het verhalen van kosten op anderen niet nodig. De kosten worden dan gedekt door de verkoop van bouwrijpe grond.

Er zijn drie soorten manieren voor gemeenten om kosten te verhalen bij een facilitaire/samenwerkende productierol, namelijk via een:

- anterieure overeenkomst; voorkeur. Uitgangspunt tenzij.
- exploitatieplan;
- posterieure overeenkomst.

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst is een vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en een particuliere initiatiefnemer. Dit kan zowel in een actieve als in een passieve regierol. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, zo ook over het kostenverhaal. De anterieure overeenkomst is één van de manieren om kosten, zoals bedoeld in de kostensoortenlijst van de Bro te verhalen. Gezien het vrijwillige karakter van de overeenkomst kunnen de afspraken verder gaan dan de limitatieve lijst in de Bro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn in afdeling 6.4 Grondexploitatie bepalingen opgenomen gericht op het verhalen van kosten door de overheid op particuliere initiatiefnemers. Hierdoor is het voor de overheid mogelijk om afspraken over kostenverhaal af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen van de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) zoals in het Bro. De anterieure overeenkomst staat in de wet voorop. Alleen als de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan moet de gemeente een exploitatieplan opstellen.

Exploitatieplan

In het exploitatieplan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar dient te betalen. Daarnaast kunnen er zaken worden geregeld ten aanzien van bijvoorbeeld woningcategorieën, fasering en betalingsvoorwaarden. De kosten die de gemeente mag verhalen, zijn in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) vastgesteld. Dit is een gelimiteerde lijst. Het exploitatieplan wordt opgesteld door de gemeente en dient door de gemeenteraad gelijktijdig goedgekeurd te worden met het bijbehorende ruimtelijk besluit, bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Wanneer het project gereed is dient de gemeente de exploitatiebijdrage te herberekenen met de werkelijk gemaakte kosten, waarna eventueel maatregelen genomen dienen te worden. Het moment waarop de bijdrage betaald dient te worden is het moment van aanvraag van de bouwvergunning.

Posterieure overeenkomst

Nadat een exploitatieplan is vastgesteld kan de raad alsnog een overeenkomst aangaan met de particuliere initiatiefnemer, de zogenaamde posterieure overeenkomst. In deze overeenkomst kunnen alleen afspraken worden vastgelegd binnen het kader van het exploitatieplan.

Planschade

Op basis van artikel 6.1 Wro kunnen rechtspersonen die nadeel ondervinden van de planontwikkeling een verzoek tot planschade indienen.

Ruimtelijk ontwerp

De voorbereiding om te komen tot een vastgesteld plan is in formele zin geregeld in de Wro. Hierin zijn opgenomen de wettelijke termijnen voor onder meer inzage en inspraak. Voor de ruimtelijke invulling van het gebied zijn de gegeven kaders en de aandachtspunten vanuit de haalbaarheidstoets van belang en op basis van een stedenbouwkundige visie vindt vertaling van het geheel plaats. Op advies van het college stellen de raad het bestemmingsplan vast. Onderdeel van het bestemmingsplan is de grondexploitatieopzet. De exploitatieopzetten worden bij de jaarrekening geactualiseerd en gepresenteerd aan de raad.

Financiële regels grondbeleid

Grondexploitatie

Voor het nemen van winst en verlies gelden de volgende uitgangspunten, ook wel het voorzichtigheidsprincipe genoemd:

- winst nemen na daadwerkelijke realisatie;
- aan het einde van het project of aan het einde van een binnen het project benoemde fase;
- verlies nemen op het moment dat je het aanziet komen.

Winst- en verliesneming vindt plaats bij het vaststellen van de jaarrekening. Bij de begroting stelt het college een prognose van de winst op. De resultaten worden toegevoegd of onttrokken aan de reserve grondexploitatie.

Risicomanagement

Risicomanagement speelt bij gemeenten in het grondbeleid een steeds grotere rol. Zeker bij actief grondbeleid zijn de financiële belangen groot. Daarnaast brengt de uitvoering van grondbeleid ook juridische en ruimtelijke risico's met zich mee. Risicomanagement op projectniveau is noodzakelijk. Per project geven we daarom het risicoprofiel aan. Door al vanaf de start een goede risicoanalyse uit te voeren en daar een sturingsbeleid bij op te stellen, kunnen we risico's beter inperken en kansen beter benutten. De risicoanalyse maakt integraal onderdeel uit van de grondexploitatie bij van een project en gaande het project. De risicoanalyse van grondexploitaties sluit aan bij de concern brede risicoanalyse. Kern van de analyse is het bepalen van de kans dat een risico zich voordoet en de omvang van het risico wanneer het zich voordoet.

Reserves en voorzieningen

Op het gebied van grondexploitatie heeft de gemeente een reserve grondexploitatie. Daarnaast geeft de BBV aan dat onder bepaalde voorwaarden een voorziening moet worden opgenomen.

Reserve grondexploitatie

De reserve grondexploitatie dient als buffer om risico's en verliezen op te vangen. Op het moment van schrijven lopen we meer risico's aangaande grondexploitatie dan we kunnen opvangen met de reserve grondexploitatie. We hebben een aantal risicovolle projecten en het financieel zwaar weer helpt niet om dit gat te dichten. We gaan deze twee aspecten meer integraal bekijken door enerzijds beter en vroeger te sturen op risico's om zodoende het profiel te verlagen en anderzijds de reserve grondexploitatie te voeden. Door terughoudender te zijn met het voeren van actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid toe te passen, streven we nog steeds onze (ruimtelijke) plannen na, maar lopen wij minder risico's over dezelfde (ruimtelijke) plannen. Risico blijven we lopen, ook bij faciliterend grondbeleid, zodat de noodzaak tot het voeden van de reserve grondexploitatie blijft. De reserve grondexploitatie wordt gevoed met alle incidentele meevallers gerelateerd aan het grondbedrijven. Denk hierbij aan Buitenplan is Buitenkans.

Voorziening grondexploitatie

Wanneer uit de haalbaarheidstoetsen blijkt dat de ruimtelijke plannen een nadelig saldo oplevert, moeten we conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voor het nadelige saldo een voorziening treffen. Deze voorziening wordt verrekend met het algemeen resultaat.

Vorming van een voorziening grondexploitatie is uitzondering. Normaliter nemen wij verliezen als we deze aan zien komen of nemen we het op in de paragraaf weerstandsvermogen.

Grondprijzen

De verkoopprijzen van de grond dienen marktconform te zijn. Jaarlijks worden de kavelprijzen beoordeeld op marktconformiteit en worden deze waar nodig vastgesteld door het college. De grondprijs wordt berekend op basis van de residuele grondwaardemethode-vooraf en de vergelijkingsmethode, zoals weergegeven in de Nota grondprijzen 2010.

De gemeente kiest er niet voor om voor bepaalde doelgroepen dan wel bepaalde vormen van woningbouw een prijs te hanteren die onder de marktconforme waarde ligt. Vanuit wetgeving met betrekking tot Staatssteun is dit ook niet geoorloofd. Marktconform houdt een prijs in passend bij de toekomstige functie. Dit betekent dat voor functies met een lagere commerciële waarde (zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw en de starterwoningen) een lagere prijs wordt gehanteerd dan functies met een hoge commerciële waarde. Marktconform houdt in dat verband dus een lagere grondprijs in maar wel marktconform bij de toekomstige bestemming.

Jaarlijks stelt het college de grondprijzen vast en wordt de raad geïnformeerd.

Kredieten

In figuur 1 in hoofdstuk 2 hebben wij een overzicht van vormen van grondbeleid opgenomen. Deze zijn ingedeeld in zes zogenoemde arena's. De arena's 3 en 6 kunnen door het college worden vastgesteld. Dit zijn vormen binnen faciliterend beleid. De arena's 1,2,4 en 5 dienen door de raad te worden vastgesteld. Dit betreffen arena's binnen actief grondbeleid en producties via samenwerking met derden.

Vorbereiding ruimtelijk plannen

Voordat de afweging kan worden gemaakt of het ontwikkelen van een ruimtelijk plan realistisch is, dient de haalbaarheid eerst te worden onderzocht. Op basis hiervan vindt een 'go or no go beslissing' plaats. De gemeenteraad wordt hierover in beslotenheid geïnformeerd. Voor de verdere uitwerking van de plannen moet op voorstel van het college een voorbereidingskrediet beschikbaar worden gesteld.

Overig

Naast de wettelijk verplichte informatievoorziening bij begroting en jaarrekening verstrekt het college informatie middels de overige planning en control documenten. De raad kan hier kaders voor stellen.

Verplichte onderwerpen hierbij zijn:

- Gelegenheidsaankopen die tezamen het bedrag van € 1.000.000 te boven gaan.
- Voor individuele gelegenheidsaankopen die het bedrag van € 1.000.000 te boven gaan is een raadsbesluit noodzakelijke.
- De uitkomsten van de haalbaarheidstoetsen.
- Ontwikkelingen die gewenst zijn, maar waarvan nog geen formele kaders gesteld zijn.

Bijlage 1 - Begrippenkader

Actief grondbeleid

Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en dan verkoopt aan een ontwikkelaar. Zij kiest daarbij voor gehele of gedeeltelijke overname van het economisch risico op de grondexploitatie.

Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met marktpartijen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Bouwclaim

Hierbij draagt een marktpartij zijn gronden over aan de gemeente in ruil voor een claim op de toekomstige bouwrijpe grond. Daarbij wordt op het moment van verkoop van de grond aan de gemeente de methode van prijsbepaling bij de afname van de bouwrijpe grond van de gemeente vastgelegd.

Bouwrijp maken

Grond geschikt maken voor ontwikkeling door bodemsanering, ophogen en andere grondwerken.

Contante waarde

Een methode om alle kosten en opbrengsten met rente terug te rekenen tot een basisjaar.

Eindwaarde

De verwachte waarde van kosten en opbrengsten tot aan afronding van het project.

Exploitatieplan

Een plan waarin een overzicht in de tijd van kosten en opbrengsten is opgenomen alsmede een overzicht van hoeveel kosten door de partijen in het plangebied aan de gemeente moeten worden betaald. Deze kosten moeten voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Faciliterend grondbeleid

Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren zelf overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders.

Grondbeleid

De manier waarop de gemeente en andere spelers omgaan met grond, waarop ontwikkeld wordt (van bestemming verandert).

Grondexploitatie

Raming van de kosten over de tijd voor het leveren van bouw- en woonrijpe grond, afgezet tegen de toekomstige opbrengsten van de verkoop van de grond.

Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden om het plan bouwrijp en woonrijp op te leveren kunnen op verschillende manieren worden verhaald op belanghebbenden. De wijze waarop is afhankelijk van het toegepaste type grondbeleid, wat per project kan verschillen.

Passief grondbeleid

Bij passief grondbeleid is de rol van de gemeente slechts voorwaardenscheppend. De daadwerkelijke ontwikkeling vindt door een externe partij plaats. De voorwaarden die de gemeente kan stellen omvatten de uitwerking van de ruimtelijke structuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Planschade

Het recht op een planschadevergoeding wordt geregeld in artikel 6.1 Wro. Kort samengevat kan worden gesteld dat planschadevergoeding van toepassing kan zijn indien een bestemmingsplanwijziging dermate nadelig is voor de situering van iemands woning en/of iemands woongenot dat de waarde van de woning hierdoor daalt.

Woonrijp maken

Aanleg en inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, riolering en parkeervoorziening.

Bijlage 2 - Wettelijk kader

In deze bijlage zijn de belangrijkste wettelijke kaders op het gebied van grondbeleid opgenomen:

Huisvestingswet

De Huisvestingswet 2014 vervangt de Huisvestingswet die op 1 juli 1993 in werking is getreden. Deze nieuwe Huisvestingswet biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hiermee kunnen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestreden worden en kan de leefbaarheid bevorderd worden.

De verdringing op de woningmarkt die voortkomt uit de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste kan in tijd (woningzoekenden staan lang op een wachtlijst voor een woning) of in ruimte (segregatie op de woningmarkt) voorkomen. Er zijn drie categorieën schaarste te onderscheiden: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld voor ouderen of gehandicapten) en schaarste aan woonruimte voor de eigen inwoners van een gemeente (in gebieden zonder nieuwbouwmogelijkheden). De sturing via een gemeentelijk huisvestingsverordening moet zich beperken tot die gebieden, woningtypen en prijsklassen waar de schaarste betrekking op heeft. Dit kan een buurt, wijk, stadsdeel, stad of gemeente zijn.

Milieuwetgeving

Bodemverontreiniging vormt een van de meest netelige kwesties in het kader van de koop en verkoop van onroerend goed. Naast de mededelingsplicht en de conformiteits eisen zoals die zijn verwoord in het Burgerlijk Wetboek moet ook rekening worden gehouden met de Milieuwetgeving. De Wet Milieubeheer geeft een gemeente de mogelijkheid in een milieuvergunning voorschriften op te nemen met betrekking tot een nulsituatieonderzoek, een herhalingsonderzoek en een eindonderzoek.

Deze voorschriften kunnen opgenomen worden indien een vergunning wordt verleend aan bedrijven die bodembedreigende activiteiten ontplooiën.

In de Wet bodembescherming (Wbb) wordt er vanuit gegaan dat de eigenaar van een perceel grond de verantwoordelijkheid heeft voor de onderzoeken en de op grond daarvan eventueel noodzakelijke sanering van de eigen grond. In artikel 28 Wbb staat de meldingsplicht voor saneringsactiviteiten.

Een nieuw aandachtspunt voor de koper van een onroerende zaak wordt gevormd door de mogelijkheid die Gedeputeerde Staten hebben om een saneringsonderzoek op te dragen c.q. een saneringsbevel op te leggen (artikel 43, lid 3, Wbb).

In de Wet bodembescherming is tevens een regeling getroffen voor de bewoners van woningen die zijn gebouwd op verontreinigde grond, die voor woningbouw is verkocht of in erfpacht is uitgegeven nadat de verontreiniging is veroorzaakt, om onder voorwaarden hun woning te verkopen aan de gemeente. In dat geval is de gemeente verplicht tot aankoop (art. 56 e.v. Wbb.). De gemeente Coevorden heeft van deze mogelijkheid van artikel 56 Wbb in het verleden al eens gebruik mogen maken.

Tevens wordt in artikel 75 (Wbb) een bepaling genoemd waarvan de Staat van zowel de veroorzaker van de verontreiniging als van degene die door de sanering ongerechtvaardigd wordt verrijkt een schadevergoeding kan vorderen. De kosten die kunnen worden verhaald zijn kosten voor het doen van het onderzoek en de saneringskosten.

Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat bij verontreinigingen ontstaan na 1975 geen schadevergoeding kan worden geëist. Vanaf dat peiljaar werd van een ieder verwacht bekend te zijn met mogelijke verontreinigingen.

Vervuilde grond die vrijkomt bij het afgraven van de bodem moet worden afgevoerd als een afvalstof en daartoe worden opgeslagen, gereinigd of gestort.

In dat laatste geval is het op de Wet Milieubeheer gebaseerde stortverbod afvalstoffen van toepassing. In het merendeel van de overige gevallen is het Bouwstoffenbesluit van toepassing.

Wet ruimtelijke ordening

Conform artikel 6.23 van de wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad met betrekking tot de grondexploitatie een verordening vaststellen, welke bepalingen kan bevatten met betrekking tot de procedure voor het tot stand komen van een overeenkomst over grondexploitatie en de inhoud daarvan.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten is ingesteld om de particuliere exploitatie tegen te gaan en de gemeente meer grip te laten krijgen op de grondmarkt. In eerste instantie werd deze wet ingesteld in stadsvernieuwingsgebieden.

In 1996 is de wet gewijzigd. Een gemeente kan een voorkeursrecht vestigen indien deze gemeente uitbreidingscapaciteit voor regionaal belang heeft toegewezen gekregen. Het voorkeursrecht kan niet alleen voor beoogde locaties voor woningbouw, maar ook voor bedrijfslocaties, wegen en zelfs voor natuur gevestigd worden. De basis voor deze wet is gelegen in het structuurplan, respectievelijk het bestemmingsplan.

Op 4 december 2003, Stb 562 is de wet wederom gewijzigd, de toetsing of de gemeente uitbreidingscapaciteit heeft toegewezen of toegedacht gekregen is komen te vervallen. Alle gemeenten hebben nu de mogelijkheid tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht.

Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet, vaak afgekort als Grex-wet, is een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

De grondexploitatiewet is afdeling 6.4 van de Wro. Dit deel van de Wro bestaat uit artikel 6.12 tot en met artikel 6.25. Hierin wordt geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van de planontwikkeling te verhalen op grondeigenaren, veelal projectontwikkelaars. Daarnaast zijn er zaken geregeld omtrent planschade. In het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden enkele praktische zaken nader uitgewerkt. Zoals welke soorten kosten in aanmerking komen om te worden verhaald (de zogenaamde kostensoortenlijst) en wanneer dit mag. Dit staat in de afdeling Grondexploitatie van het Bro (artikel 6.2.1 tot en met artikel 6.2.12)

Een gemeente is conform grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd bouwplan (art. 6.2.1 Bro) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is. De kosten die verhaald moeten worden staan in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). Wanneer de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan is het verhalen van kosten op anderen niet nodig. De kosten worden dan gedekt door de verkoop van bouwrijpe grond.