



Inhoudsopgave

VOORWOORD	5
1. INLEIDING	7
1.1 WAAROM EEN NOTA GRONDBELEID?	7
1.2 AANLEIDING VOOR ACTUALISERING	7
1.3 DOELSTELLINGEN GRONDBELEID	7
1.4 LEESWIJZER	8
2.1 EUROPESE REGELGEVING	9
2.2 LANDELIJKE REGELGEVING	10
2.3 PROVINCIAAL, REGIONAAL EN LOKAAL BELEID	12
2.3.1 PROVINCIAAL	12
2.3.2 REGIONAAL	12
2.3.3 LOKAAL	12
3. GRONDBELEID	15
3.1 VERSCHILLENDE VORMEN VAN GRONDBELEID	15
3.2 ACTIEF GRONDBELEID	15
3.2.1 MINNELIJKE VERWERVING	16
3.2.2 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN	17
3.2.3 ONTEIGENING	17
3.2.4 EISEN BODEMKWALITEIT	17
3.2.5 VERWERVING VANUIT MATERIËLE VASTE ACTIVA	18
3.2.6 VERWERVING VAN ANDERE ORGANISATIEONDERDELEN BINNEN DE GEMEENTE WAALWIJK	18
3.3 PASSIEF (FACILITEREND) GRONDBELEID	18
3.3.1 DE GRONDEXPLOITATIEWET	19
3.3.2 RISICO'S	21
3.4 SAMENWERKINGSMODELLEN	22
3.5 KEUZE GRONDBELEID	23
3.5.1 MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT	23
3.5.2 FINANCIËEL RENDEMENT	24
3.5.3 KEUZE GRONDBELEID	26
4. WINST EN VERLIES	28
4.1 ALGEMEEN	28
4.2 WINSTNEMINGEN	28
4.3 VOORZIENINGEN IN TE VERWACHTEN VERLIEZEN GRONDEXPLOITATIE	28
4.4 RESERVE GRONDEXPLOITATIE	29

5. UITGIFTEBELEID	30
<hr/>	
5.1 ALGEMEEN	30
5.1.1 UITGIFTEVORMEN	30
5.1.2 UITGIFTEPRIJZEN	31
5.2 UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN	33
5.3 UITGIFTE PROJECTMATIGE WONINGBOUW	33
5.4 UITGIFTE INDIVIDUELE WONINGBOUW	34
5.5 SNIPPERGROEN	35
5.6 LOCATIES TRAFOS	35
5.7 LOCATIES ZENDMASTEN	35
5.8 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	35
5.9 COMMERCIELE VOORZIENINGEN	36
5.10 UITGIFTE AAN ANDERE ORGANISATIEONDERDELEN BINNEN DE GEMEENTE WAALWIJK	36
5.11 UITGIFTEVOORWAARDEN	36
6. GRONDBEHEER	37
<hr/>	
6.1 GRONDBEHEER BINNEN DE GRONDEXPLOITATIE	37
6.2 GRONDBEHEER BUITEN DE GRONDEXPLOITATIE	37
7. CONCLUSIES	38
<hr/>	
7.1 ALGEMEEN	38
7.2 BESLISPUNTEN	39

Voorwoord

Voor u ligt de Nota Grondbeleid 2019-2023 van de gemeente Waalwijk. Deze nota is opgesteld ter vervanging van de geldende Nota Grondbeleid 2015-2018.

De geldende Nota Grondbeleid is opgesteld in 2015. Sindsdien is er op maatschappelijk, economisch en juridisch vlak veel veranderd. Naar aanleiding van deze veranderingen én de verplichting uit de financiële verordening is het noodzakelijk het gemeentelijk grondbeleid tegen het licht te houden. Dit is gebeurd en heeft geresulteerd in de Nota Grondbeleid 2019-2023.

Met deze Nota Grondbeleid wordt een basis gelegd voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente Waalwijk. De Raad stelt op basis van deze Nota Grondbeleid de kaders vast waarbinnen het College het grondbeleid uitvoert.

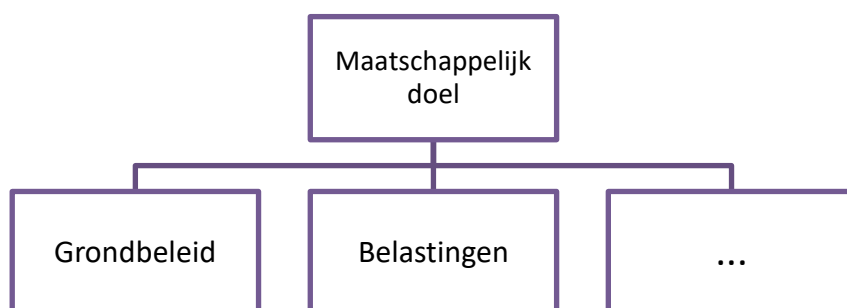
Naast de Nota Grondbeleid wordt de raad ook op andere wijzen geïnformeerd over het grondbeleid en de uitvoering van dit beleid. Onder andere via de exploitatieopzetten voor nieuwe ontwikkelingen die aan de raad ter vaststelling worden aangeboden, de paragrafen grondbeleid bij de begroting en de jaarrekening en natuurlijk ook de jaarlijkse verantwoording van de lopende complexen middels de Nota Grondexploitatie. Belangrijke documenten, waardoor de raad inzicht wordt geboden inzake het gevoerde en te voeren beleid en waarmee het college verantwoording aflegt over de diverse grondexploitatieresultaten van onderhanden grondexploitatiecomplexen, zowel middels een actief als een passief grondbeleid.

Verwacht wordt dat met deze Nota Grondbeleid bijgedragen wordt aan een voortvarende ontwikkeling van de Gemeente Waalwijk gedurende de komende jaren.

1. Inleiding

1.1 Waarom een nota grondbeleid?

Het grondbeleid is geen beleid dat op zichzelf staat. Het is een middel dat kan worden ingezet om onze maatschappelijke ambities en doelen binnen de gemeente te kunnen realiseren.



Grondbeleid is ook een speelveld waar het publiekrecht en het privaatrecht samenkomen. Met het grondbeleid willen we sturing geven aan toekomstige ontwikkelingen, we willen het gewenste stimuleren en het ongewenste tegengaan zodat de maatschappelijke doelstellingen en ambities kunnen worden gerealiseerd.

Om grondbeleid te voeren heeft de gemeente verschillende wettelijke instrumenten. Door deze instrumenten in onderlinge samenhang in te zetten, kan sturing gegeven worden aan bepaalde ontwikkelingen en kunnen de ambities en doelstellingen worden gerealiseerd.

1.2 Aanleiding voor actualisering

Als gevolg van de maatschappelijke, economische en juridische ontwikkelingen én de verplichting vanuit de financiële verordening is het noodzakelijk het gemeentelijk grondbeleid tegen het licht te houden, zodat de gemeente haar doelstellingen ook in de toekomst waar kan maken. Terugkijkend naar de Nota Grondbeleid 2015-2018 kan de conclusie getrokken worden dat het speelveld van het grondbeleid in deze periode veel beweging heeft gekend. De vastgoedmarkt is veranderd en er zijn regionale afspraken gemaakt omtrent vraaggericht ontwikkelen.

Deze beweging kan leiden tot gewijzigde werkwijzen en gewijzigde rollen van partijen, wat mogelijk gevolgen heeft voor het grondbeleid dat door de gemeente wordt gevoerd.

1.3 Doelstellingen grondbeleid

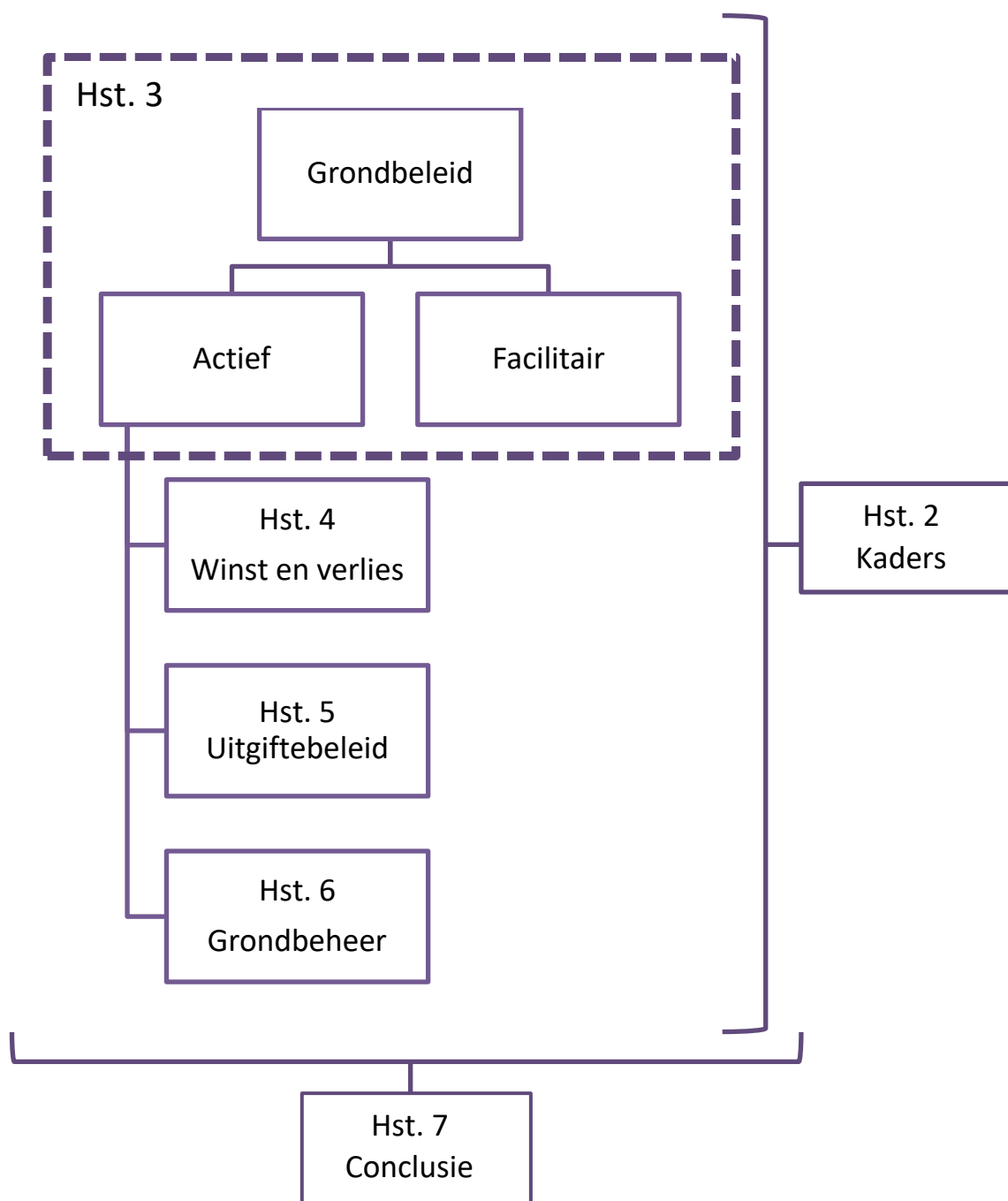
Zoals al eerder aangegeven is het grondbeleid een middel om maatschappelijke doelstellingen en ambities te realiseren. Dit is dan ook het hoofddoel van het grondbeleid.

Naast bovengenoemde hoofddoelstelling kunnen door het grondbeleid ook andere doelen worden bereikt, te weten:

- Invloed uitoefenen op de soort en de kwaliteit van het ruimtegebruik.
- Een rechtmatige verdeling van kosten en baten.
- Transparantie aanbrengen in het gemeentelijk handelen.
- Genereren van financiële middelen waarmee overheidsdoeleinden kunnen worden bereikt.

1.4 Leeswijzer

Deze nota schetst de kaders en de uitgangspunten van het grondbeleid van de gemeente Waalwijk. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 geschetst welke (wettelijke) kaders van toepassing zijn op het grondbeleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 uiteengezet welke vormen van grondbeleid er zijn en welke vorm de gemeente in welke situatie kiest. Wanneer wordt gekozen voor een actief grondbeleid moet ook de wijze waarop winsten en verliezen worden genomen duidelijk zijn, (Hst. 4), op welke wijze de gemeente de gronden uitgeeft (Hst. 6) en op welke wijze de gemeente haar gronden beheert (Hst. 6). Bovenstaande is in onderstaande figuur schematisch weergegeven. Vervolgens wordt in het laatste hoofdstuk (7) een conclusie getrokken en worden verschillende beslispunten genoemd.



2. Kaders

2.1 Europese regelgeving

Europese regelgeving speelt in toenemende mate een rol bij het grondbeleid van overheden. Europa kent onder andere regelgeving op het gebied van staatssteun en aanbesteding. Het niet naleven van deze regels kan ingrijpende (financiële) gevolgen of sancties tot gevolg hebben.

Staatssteun

Het uitgangspunt van Europese regels rond staatssteun is het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de gemeenschappelijke markt. De maatregelen van de overheid die concurrentievervalsend uitpakken zijn niet toegestaan.

Grondtransacties tussen overheden en ondernemingen kunnen aspecten van staatssteun met zich meebrengen. Het gaat het er kort gezegd om dat bij grondtransacties tussen overheden en ondernemingen een marktconforme prijs wordt betaald voor de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een gebouw.

De voorwaarden waaronder grondtransacties als marktconform worden gezien, worden uitgelegd in de 'Mededeling staatssteun en grondtransacties'. De Mededeling is van toepassing op de verkoop van grond en gebouwen in eigendom van de overheid aan ondernemingen. In de praktijk wordt de Mededeling ook toegepast op de aankoop, uitgifte in erfpacht of verhuur van gronden en gebouwen. Verloopt de verkoop van de overheidsgrond via één van de volgende verkoopprocedures, dan gaat de Europese Commissie er vanuit dat er geen sprake is van staatssteun:

- een openbare biedingsprocedure waarbij meerdere marktpartijen een bod op de grond mogen uitbrengen, of;
- door een voorafgaande onafhankelijke taxatie of waardebeoordeling.

Ook is het van belang dat de gemeente grondeigenaren die zelf projecten realiseren gelijk behandelt als het gaat om het verhalen van kosten. Dit verhalen van kosten gebeurt doorgaans door middel van het sluiten van (anterieure) overeenkomsten.

Aanbesteding

Door de Europese Unie zijn richtlijnen vastgesteld, waarin voorschriften zijn opgenomen voor het door aanbestedende diensten verstrekken van overheidsopdrachten voor leveringen, diensten en werken. Deze richtlijnen zijn ook relevant voor de uitvoering van het grondbeleid.

Uitgangspunt van het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid is dat wanneer de Europese regels van toepassing zijn hieraan uitvoering wordt gegeven.

Wet op de vennootschapsbelasting

Deze wet is per 1 januari 2016 ingevoerd. Met de invoering van de vennootschapsbelastingplicht (Vpb-plicht) voor overheidsondernemingen krijgen gemeenten, provincies en waterschappen (lokale overheden) te maken met het feit dat ze mogelijk voor een deel van hun activiteiten belastingplichtig worden voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Deze wet is onder druk van de Europese Commissie door Nederland tot stand gekomen. Europese regels schrijven namelijk voor dat voor de heffing van vennootschapsbelasting overheidsondernemingen niet anders behandeld mogen worden dan private ondernemingen. De Europese Commissie kwalificeerde de vrijstelling voor de vennootschapsbelasting, zoals die gold tot en met 31 december 2015, als staatssteun die leidde tot verstoring van concurrentieverhoudingen.

2.2 Landelijke regelgeving

Op landelijk niveau zijn er verschillende regels waarbinnen gehandeld moet worden.

Wro en Grondexploitatiewet

In 2008 is de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet kent meer mogelijkheden voor het kostenverhaal met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen die door particulieren worden geïnitieerd. Dit zorgt voor een sterkere positie van de gemeente. De Wro stelt de gemeente verplicht om het kostenverhaal toe te passen. Dit kan via twee verschillende sporen, namelijk het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst) en het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan). Deze bepalingen zijn vastgelegd in afdeling 6.4 van de Wro, ook wel bekend als de Grondexploitatiewet (= Grexwet). In hoofdstuk 3 worden de aspecten van het kostenverhaal nader toegelicht. De Grexwet is dus feitelijk onderdeel van de Wro en formeel geen zelfstandige wet. Naast de Wro zijn er nog een aantal wetten met directe raakvlakken tot het grondbeleid.

Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG)

De Wet voorkeursrecht gemeenten is bedoeld om overheden een betere positie te geven op de grondmarkt. Een gemeente kan bij vaststelling van een nieuwe structuurvisie of bestemmingsplan een voorkeursrecht vestigen op de gronden die een nieuwe, niet-agrarische, bestemming hebben gekregen. Dit heeft tot gevolg dat de eigenaar van de betreffende gronden de grond niet meer vrij mag verkopen, maar deze eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. De grondeigenaar heeft echter geen verplichting tot verkoop. Een aankoop kan via de Wvg door gemeenten dus niet worden afgedwongen. Bovendien volgt er bij een verkoop door de eigenaar een proces van onderhandeling dat niet persé tot overeenstemming hoeft te leiden. De Wvg voorkomt dat wanneer een gemeente uiteindelijk een plan wil realiseren de hiervoor benodigde grond inmiddels verschillende malen verkocht is en dat de gemeente bij de aankoop voor de realisatie van het project een inmiddels torenhoge marktprijs moet betalen.

Onteigeningswet

De gemeente tracht in alle gevallen om met eigenaren langs de minnelijke weg tot overeenstemming te komen over aankoop van gronden. Indien de gemeente en de grondeigenaar niet op minnelijke wijze tot overeenstemming komen, kan de gemeente zich beroepen op de Onteigeningswet. Uitgangspunt is dat vanuit de gemeente terughoudendheid wordt betracht met het toepassen van deze wet.

Wet begroting en verantwoording

In de Wet begroting en verantwoording zijn onder meer regels over de definiëring, afbakening en verslaggeving rondom grondexploitaties opgenomen. Doordat de gemeenten afgelopen jaren fors hebben af moeten boeken op grondposities, de wens bestaat van meer transparantie en de Omgevingswet op komst is, zijn de regels kritisch onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot een aanscherping en wijziging van de regels in het BBV (= Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten).

Aanbestedingswet

De huidige Aanbestedingswet is op 1 april 2013 van kracht geworden. Deze wet past de Europese regels zo goed mogelijk toe op de Nederlandse situatie. Met deze nieuwe aanbestedingswet is beoogd de drempel voor ondernemers te verlagen, waardoor deze gemakkelijker aan een aanbesteding kunnen meedoen. Dit vertaalt zich in:

- Meer concurrentie, doordat meer ondernemers kunnen meedingen naar een overheidsopdracht;
- Minder administratieve lasten;
- Meer lijn in aanbestedingsprocedures;
- Betere naleving van de regels;
- Een eenvoudiger afhandeling van klachten.

Wet markt en overheid

Overheden verrichten over het algemeen publiekrechtelijke taken. Soms verrichten overheidsbedrijven economische activiteiten die concurreren met bedrijven. Dit kan leiden tot oneerlijke concurrentie daar waar de overheden vanuit hun publieke functie concurrentievoordelen hebben. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. Deze staan in de Wet M&O, die onderdeel is van de Mededingingswet.

Wet modernisering vennootschapsbelasting overheidsondernemingen

De Wet modernisering vennootschapsbelasting overheidsondernemingen is per 1 januari 2016 ingevoerd. Door invoering van de vennootschapsbelastingplicht (Vpb-plicht) voor overheidsondernemingen wordt een deel van de activiteiten van provincies, gemeenten en waterschappen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Onder druk van de Europese Commissie is deze wet tot stand gekomen. Europese regels schrijven namelijk voor dat overheidsondernemingen voor wat betreft de heffing van vennootschapsbelasting niet anders behandeld mogen worden dan private ondernemingen. De Europese Commissie kwalificeerde de vrijstelling voor de vennootschapsbelasting, zoals die gold tot en met 31 december 2015, als staatssteun die leidde tot verstoring van concurrentieverhoudingen.

Omgevingswet

Het omgevingsrecht bestaat op dit moment uit tientallen wetten en honderden regelingen voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Zij hebben allemaal hun eigen uitgangspunten, werkwijzen en eisen. De overheid vindt dat de wetgeving daardoor te ingewikkeld is geworden voor de mensen die ermee werken, waardoor het starten van projecten belemmert.

De Rijksoverheid heeft zich tot doel gesteld om de verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur beter op elkaar af te stemmen. Maar ook om duurzame projecten (zoals windmolenparken) te stimuleren en gemeenten, provincies en waterschappen meer ruimte te geven om projecten uit te (laten) voeren. Zo kunnen zij hun omgevingsbeleid afstemmen op hun eigen behoeften en doelstellingen. Verder moet er meer ruimte komen voor particuliere ideeën.

De komst van de Omgevingswet betekent dat er veel verandert. De wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. Dat is een enorm karwei en betekent erg veel voor de organisatie maar ook voor de automatisering. Het is absolute noodzaak om nu al bezig te zijn met de voorbereidingen.

Op 1 juli 2015 heeft een ruime meerderheid van de Tweede Kamer ingestemd met de Omgevingswet. Begin 2016 stemde ook de Eerste Kamer in met het wetsvoorstel. Daarna volgde direct de publicatie in het Staatsblad. Verder moet er een invoeringswet en een invoeringsbesluit komen. De verwachting is dat de wet in 2021 in werking treedt.

Wat dit allemaal gaat betekenen voor het grondbeleid is nog niet duidelijk. Wel is een feit dat het gevolgen zal hebben. Het een en ander zal worden uitgewerkt in een aanvullingswet grondeigendom. De consequenties daarvan moeten worden uitgewerkt. Ook is nog niet duidelijk wat de wijzigingen gaan betekenen voor de doorbelasting van plankosten.

Indien de omgevingswet in 2021 in werking zou treden is dat halverwege de periode waarop deze nota grondbeleid betrekking heeft. De komende tijd zal geanticipeerd moeten worden op deze nieuwe wet. De kennis zal moeten worden verworven en nagedacht zal moeten worden over eventuele organisatiegevolgen van deze wet. Door deze integrale wet zal integrale advisering en daarmee samenwerking tussen gemeentelijke beleidsterreinen en dus afdelingen, nog belangrijker worden.

2.3 Provinciaal, regionaal en lokaal beleid

Naast de landelijke wetgeving worden ook op provinciaal, regionaal en lokaal niveau regels, visies en afspraken opgesteld waaraan de gemeente zich dient te houden.

2.3.1 Provinciaal

Verordening ruimte

In de verordening ruimte staan regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Provinciale structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is opgedeeld in twee delen, namelijk deel A en deel B, en een uitwerking. In de structuurvisie definieert de provincie haar belangen en ruimtelijke keuzes. Daarnaast beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken, namelijk 'samenwerken aan kwaliteit'. De doelen worden op vier manieren gerealiseerd: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In de structuurvisie worden 4 ruimtelijke structuren beschreven: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. De provincie formuleert per structuur haar ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

2.3.2 Regionaal

Regionaal ruimtelijk overleg

In het RRO maken provincie, gemeenten en waterschappen afspraken over ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Deze afspraken gaan over de ontwikkeling van woningbouw, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen en het landschap.

2.3.3 Lokaal

Op 7 maart 2002 is de Wet Dualisering Gemeentebestuur van kracht geworden. Als gevolg daarvan zijn de Raad en het College afzonderlijke bestuursorganen van de gemeente geworden met ieder eigen bevoegdheden: De Raad heeft een kader- en normstellende functie gekregen, stelt verordeningen, de gemeentebegroting en de jaarrekening vast en controleert het College. Het College is verantwoordelijk voor het bestuur van de stad en neemt alle privaatrechtelijke beslissingen. De verantwoordelijkheidsverdeling bij het grondbeleid is hiermee in overeenstemming.

In dit hoofdstuk wordt geschetst hoe en op welk moment de Raad kaders stelt voor het door het College uit te voeren grondbeleid en daarmee sturing geeft en hoe en op welk moment het College verantwoording aflegt over het gevoerde grondbeleid. Ten dele valt dit binnen de gemeentelijke planning en control cyclus, ten dele is hierbij sprake van andere geëigende momenten.

De geëigende investeringscyclus bij een actief grondbeleid wordt hierbij gevolgd hetgeen betekent:

- Voorbereidingskrediet door raad (indien nodig en als regel ten laste van het te ontwikkelen plan)
- Vaststellen exploitatieopzet door raad en beschikbaarstelling van een uitvoeringskrediet
- Verantwoording over de besteding van gelden in jaarrekening en Nota grondexploitatie

Het volgende schema vat de sturingsmomenten van de Raad samen, waarbij uitgegaan wordt van projecten waarop een projectorganisatie werkzaam is:

Wat	Wanneer	Hoe
Nota grondbeleid	1x per 4 jaar	Vaststellen kaders van het grondbeleid
Visies en facetbeleid	Continu	Vaststellen randvoorwaarden voor uitvoering grondbeleid
Bestemmingsplannen	Bij aanvang planperiode	Vaststellen wijze van ruimtelijke ontwikkeling plangebied incl. vaststellen exploitatieopzet
Begroting	Jaarlijks	Vaststellen ruimtelijke prioriteiten begrotingsjaar
Jaarrekening	Jaarlijks	Beoordelen verantwoording door het college van grondbeleid
Nota grondexploitatie	Jaarlijks	Beoordelen verantwoording door het college van grondbeleid

Nota grondbeleid

In de onderhavige Nota grondbeleid stelt de Raad primair de kaders vast voor het door het College uit te voeren grondbeleid. Vastgelegd zijn de kaders voor actief en passief grondbeleid, het prijsbeleid, de financiële grondslagen, het risicomangement en de mate waarin voorzieningen worden opgenomen in de grondexploitatie.

Visies en facetbeleid

Door het vaststellen van ruimtelijke visies en facetbeleid met ruimtelijke implicaties geeft de Raad richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Deze visies en dit facetbeleid zijn kaderstellend voor de uitvoering van het grondbeleid. In het vervolg zal in de beleidsstukken worden aangegeven wat de effecten zijn van in het stuk gemaakte keuzes voor de financiële positie van de grondexploitatie.

Bestemmingsplan

Het door de Raad vast te stellen bestemmingsplan bepaalt specifiek wat de kaders zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied zelf. Bij de besluitvorming over dit plan maakt de Raad een afweging tussen alle gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het gebied en het beoogde financiële resultaat. De keuze van de vorm van grondbeleid (actief, passief, PPS of bouwclaimmodel) wordt in de paragraaf 'financieel-economische uitvoerbaarheid' vastgelegd.

Begroting

In de begroting staat aangegeven welke concrete projecten in het betreffende jaar centraal zullen staan. Daarnaast worden in de paragraaf 'Grondbeleid' de hoofdlijnen van het grondbeleid, zoals verwoord in de Nota grondbeleid, weergegeven plus de mogelijke effecten die actuele ontwikkelingen hierop hebben. Bij dit laatste kan men in het bijzonder denken aan wijzingen in algemene wet- en regelgeving.

Jaarrekening

De bovengenoemde documenten bieden kaders voor het door het College uit te voeren grondbeleid. In de jaarrekening legt het College verantwoording af over de realisatie en voortgang van de projecten. De financiële positie van de grondexploitatie is het centrale onderwerp van de paragraaf 'Grondbeleid' uit dezelfde jaarrekening. Gedetailleerde verantwoording wordt afgelegd in de hieronder genoemde Nota grondexploitatie.

Nota grondexploitatie

De wijze waarop in het afgelopen jaar invulling is gegeven aan het grondbeleid plus de effecten hiervan op de boekwaarde. Het geprognosticeerd eindresultaat en de dotaties en onttrekkingen vanuit de Reserve Grondexploitatie (Algemene Reserve) worden toegelicht. Bovendien behandelt deze nota ook de jaarlijkse volledige actualisatie van de risicoanalyse, het effect daarvan op de Reserve Grondexploitatie (Algemene Reserve).

De jaarlijks verschijnende Nota grondexploitatie vormt een belangrijk brondocument voor zowel de begroting als de jaarrekening.

Afwijking exploitatieopzet

Wanneer een exploitatieopzet van een bepaald complex is vastgesteld door de Raad, komt het wel eens voor dat de realisatie hiervan enigszins afwijkt t.o.v. deze raming. Om helderheid te krijgen over de beslissingsbevoegdheid van deze afwijkingen is onderstaand schema opgesteld.

Situatie	Melden aan	Vooraf/ achteraf	Wijze waarop
Overschrijding van budget maar kan worden opgevangen door gerealiseerde onderschrijding van een ander budget binnen dit complex	Stuurgroep College Raad	Vooraf Vooraf Achteraf	In stuurgr.-overleg Collegevoorstel Melding in nota grex
Overschrijding van budget, maar kan worden opgevangen door stijging van gerealiseerde opbrengsten binnen dit complex	Stuurgroep College Raad	Vooraf Vooraf Achteraf	In stuurgr.-overleg Collegevoorstel Melding in nota grex
Wijzigingen van het oorspronkelijke plan. Wijzigingen zijn drastisch en niet financieel	Stuurgroep College Raad	Vooraf Vooraf Vooraf	In stuurgr.-overleg Collegevoorstel Raadsvoorstel

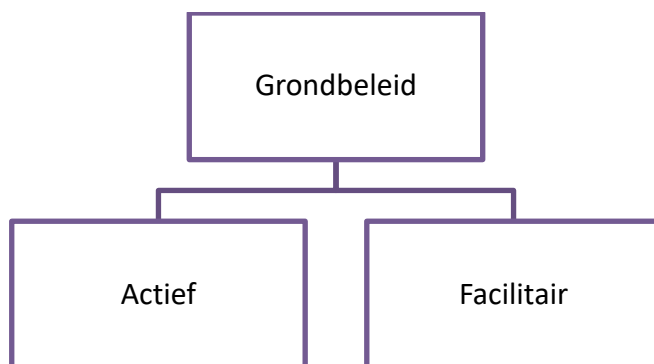
3. Grondbeleid

3.1 Verschillende vormen van grondbeleid

Door middel van het grondbeleid kan de gemeente haar invloed uitoefenen op de wijze waarop de grond wordt gebruikt. Sturing van het grondgebruik door middel van het grondbeleid is wenselijk omdat het kan bijdragen aan de realisering van (publieke) doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, infrastructuur, werkgelegenheid, milieu, etc.

De twee uiterste vormen van grondbeleid zijn (pro)actief grondbeleid en faciliterend (passief) grondbeleid. Actief grondbeleid is beleid wat gericht is op de verwerving van alle binnen een project benodigde gronden waarna de gemeente deze gronden zelf bouw- en woonrijp maakt en verkoopt aan marktpartijen, instellingen of particulieren. Bij faciliterend grondbeleid wordt dit aankoop- en productieproces juist aan de markt overgelaten, de gemeente faciliteert hier enkel in ruimtelijke zin.

Beide vormen kennen hun voor- en nadelen. Hetgeen als een voordeel voor actief grondbeleid geldt, zal in algemene zin als een nadeel voor faciliterend grondbeleid kunnen worden aangemerkt. Van beide hoofdvormen worden de voornaamste voor- en nadelen verderop benoemd. Ook is het mogelijk om voor een tussenvorm te kiezen, namelijk de samenwerking tussen de gemeente en private partijen. De keuze die het gemeentebestuur uiteindelijk maakt over het te voeren grondbeleid, wordt grondpolitiek genoemd.



3.2 Actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid is de gemeente eigenaar en voert de werkzaamheden in eigen beheer uit. De gemeente maakt zelf een plan, verworft de grond en maakt deze bouw- en woonrijp. De gemeentelijke invloed is in dit proces maximaal. De gemeente houdt de ontwikkeling geheel in eigen hand. Inkomsten komen volledig in de gemeentekas. Daartegenover staat dat alle risico's (tegenvallers, renteverliezen, tekorten, etc.) ook voor rekening van de gemeente komen.

Uit het voeren van een actief grondbeleid vloeit voort dat de gemeente actief gronden verworft. De meeste grondaankopen vinden plaats ten behoeve van de realisering van woningbouw en/of bedrijventerrein. Indien noodzakelijk zal de gemeente bij de uitvoering van haar actieve grondbeleid bij de verwerving van gronden gebruik maken van de instrumenten als de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) en de Onteigeningswet.

Voordelen actief grondbeleid	Nadelen actief grondbeleid
Optimale sturing en regie op het gewenste grondgebruik	Ondernemersrisico
De gemeente kan initiatieven realiseren die anders niet door de markt worden opgepakt	'Dubbele petten-rol' door zowel privaat als publiek belang bij ontwikkeling
Mogelijk kunnen de kosten van de grondexploitatie worden terugverdiend, al dan niet met winst	Noodzakelijke afboeking indien ontwikkeling later start dan 5 jaar na aankoop grond

3.2.1 Minnelijke verwerving

Wanneer de gemeente kiest voor een actief grondbeleid, zal de gemeente bij een ontwikkeling in principe alle eigendommen binnen het plangebied moeten verwerven. Dit zal bij voorkeur middels minnelijke verwerving gebeuren, oftewel in overleg met de eigenaar.

De verwerving van de gronden houdt in de aankoop, het eventueel pachtvrij maken, het eventueel ontbinden van bestaande huurovereenkomsten en het beëindigen van de op de percelen c.q. gebouwen drukkende zakelijke rechten.

De aankoop van gronden voor de uitvoering van een bestemmingsplan zal in het algemeen planmatig moeten plaatsvinden. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt geïnventariseerd welke gronden reeds eigendom van de gemeente zijn en welke gronden nog verworven moeten worden.

Het tijdstip waarop met de aankoop wordt gestart moet zodanig worden gekozen dat op het moment van de uitvoering van het bestemmingsplan het overgrote deel van de gronden eigendom van de gemeente is. Het tijdstip mag niet te ver voor de start van de uitvoering van het bestemmingsplan liggen om renteverliezen over de investeringen te beperken. Uiteraard kunnen strategische belangen een rol spelen om gronden in een eerder stadium te verwerven. Essentieel is dan dat voor de eerste uitvoeringsfase van het plan zoveel mogelijk gronden binnen dat deelplan beschikbaar zijn.

De waardering van de te verwerven gronden en opstallen en van bijkomende vergoedingen vindt plaats op basis van een taxatie. In geval aan de gemeente gronden worden aangeboden en de aankoop is wenselijk, dan worden de gronden op basis van de waarde in het economische verkeer aangekocht.

Strategische verwervingen

Naast verwervingen die plaatsvinden ten behoeve van de verwezenlijking van een reeds vastgesteld plan zijn er ook verwervingen op locaties waarvoor nog geen concreet plan is vastgesteld. Dit zijn de strategische aankopen. Voor het bepalen van het risicoprofiel wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwd en onbebouwd.

Onbebouwde percelen

De verwerving van onbebouwde percelen is in een tweetal groepen in te delen. Als eerste de percelen die in een gebied liggen waarvan de gemeenteraad heeft besloten dit op korte of middellange termijn in ontwikkeling te willen nemen. Hiervan is dus nog geen exploitatieovereenkomst of een door de raad vastgestelde exploitatieopzet, maar zijn er wel 'plannen' voor herontwikkeling. Van deze gronden mag de verwervingswaarde afwijken van de marktwaarde van de huidige bestemming. Wel moeten deze gronden binnen 5 jaar in ontwikkeling worden genomen, anders moeten de aangekochte gronden, indien nodig, worden afgeboekt tot de marktwaarde van de huidige bestemming. Over deze gronden zijn we bereid 'risico' te lopen.

Als tweede zijn aan te merken de percelen die gelegen zijn buiten de bij de Raad bekende contouren. Deze dienen als compensatiegronden (ruilgronden) en de aanschafwaarde mag dan ook hoger zijn dan de marktwaarde van de huidige bestemming (vaak de agrarische waarde).

Bebouwde percelen

Bij binnenstedelijke plannen bestaat de grondverwerving vaak uit de verwerving van gronden inclusief de bestaande bebouwing met veelal een bedrijfsmatig karakter. De verwervingskosten kunnen hierdoor zeer hoog zijn. Bijkomende problemen hierbij zijn het, indien gewenst, voldoen aan eventuele continuïteitseisen. Dat wil zeggen het eventueel zoeken naar en het aanbieden van een geschikte alternatieve vestigingslocatie. Acceptabele locaties zijn niet altijd op het juiste moment beschikbaar en de verkoper zal een alternatieve vestigingslocatie niet altijd willen aanvaarden. Voorts zal overeenstemming bereikt moeten worden omtrent bedrijfsschadevergoedingen en andere schadeloosstellingen. Hiermee gaan vaak moeizame en langdurige onderhandelingen gepaard. Bovendien moet er aandacht zijn voor de kwaliteit van de bodem.

3.2.2 Wet Voorkeursrecht Gemeenten

De gemeente Waalwijk maakt, indien het mogelijk en wenselijk is, gebruik van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) als instrument om actief gronden te verwerven. Toepassing van de WVG is mede afhankelijk van de concrete omstandigheden van een project. Met name de fase waarin het project verkeert en de juridische status van de planvorming zijn van wezenlijk belang. Indien de gemeente opteert voor toepassing van de WVG betekent dit de aanwijzing van gronden door de gemeente, via de wettelijke procedures, waarop het voorkeursrecht van toepassing is. De eigenaar die de aangewezen gronden wenst te vervreemden is verplicht die gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het beperkt dus de verhandelbaarheid, gaat speculatie tegen en biedt de gemeente inzicht in de bewegingen van de grondmarkt. De procedure van vestiging van een voorkeursrecht is gekoppeld aan de planologische procedure waarin de bestemmingswijziging van de betreffende gronden wordt voorbereid.

3.2.3 Onteigening

Evenals het voorkeursrecht voor gemeenten is onteigening een verwervingsinstrument dat past binnen een actief grondbeleid. Indien de gemeente niet minnelijk tot overeenstemming komt met een grondeigenaar over de aankoop van gronden die nodig zijn om een bestemmingsplan te verwezenlijken, kan de gemeente overgaan tot onteigening van die gronden. Er is sprake van gedwongen eigendomsovergang om redenen van algemeen belang. De onteigeningsprocedure is gekoppeld aan de planologische procedure en hierbij is een uitermate zorgvuldige wettelijke procedure van toepassing. Het starten van een onteigeningsprocedure heeft het voordeel dat het de onderhandelingen over minnelijke verwerving kracht bij kan zetten. Overigens hoort onteigening niet tot de mogelijkheden indien de eigenaar kan aantonen dat hij zelf in staat en bereid is om de bestemming te realiseren. De noodzaak, de wenselijkheid en de mogelijkheid om gebruik te maken van het instrument onteigening is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het project, waaronder de fase waarin het project zich bevindt en de juridische status.

3.2.4 Eisen bodemkwaliteit

Bij het bereiken van overeenstemming over de aankoop van een perceel grond, al dan niet bebouwd, wordt in de koopovereenkomst de voorwaarde opgenomen dat de gemeente gerechtigd is om vóór de notariële overdracht van de aangekochte grond een verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren conform de wettelijke regelgeving, thans de Nederlandse Norm voor verkennend bodemonderzoek (NEN 5740). Naar aanleiding van dit verkennend onderzoek kan worden overwogen om aanvullend onderzoek uit te voeren. Dit onder opschorting van effectuering van de overeenkomst.

Een dergelijk onderzoek zal moeten worden uitgevoerd door een ter zake deskundig bureau. Indien de grond niet geschikt is voor het doel waarvoor deze wordt aangekocht dan zullen partijen in overleg moeten treden.

De kosten van het verkennend bodemonderzoek en het mogelijk aanvullende onderzoek zijn voor rekening van de Gemeente.

3.2.5 Verwerving vanuit materiële vaste activa

In een aantal gevallen worden plannen ontwikkeld op gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente. Wanneer deze gronden vallen binnen de 'materiële vast activa' van de gemeente, dan dienen deze gronden voor de boekwaarde (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) in het plan ingebracht te worden.

Middels de inbreng van de gronden binnen de grondexploitatie wordt vervolgens de boekwaarde van de 'materiële vaste activa' afgewaardeerd.

3.2.6 Verwerving van andere organisatieonderdelen binnen de gemeente Waalwijk

Het kan voorkomen dat ten behoeve van de grondexploitatie gronden worden overgedragen door een ander gemeentelijk organisatieonderdeel. Als voorbeeld kan gegeven worden de situatie dat woningbouw wordt gerealiseerd op een voormalig schoolterrein. Het 'grondbedrijf' dient dan de gronden te verwerven van het team Maatschappelijke ontwikkelingen.

Voor gronden die ter herontwikkeling door een gemeentelijk organisatieonderdeel worden vrijgemaakt en intern worden geleverd ten behoeve van grondexploitatie, op grond van de BBV de grond tegen boekwaarde ingebracht worden..

3.3 Passief (faciliterend) grondbeleid

Niet in alle gevallen is het voor de gemeente noodzakelijk alle gronden binnen het plangebied te verwerven. De gemeente kan namelijk ook kiezen voor passief (faciliterend) grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de aankoop en exploitatie volledig over aan de private partijen. De gemeente heeft hier een voorwaardenscheppende rol.

Ondanks dat de gemeente zelf niet actief deelneemt aan bepaalde ontwikkelingen, kan zij wel de (ruimtelijke) kaders stellen door middel van het opstellen van een bestemmingsplan, het nemen van een projectafwijkingbesluit of het opstellen van een exploitatieplan. Daarnaast heeft de gemeente ook invloed op de inrichting en kwaliteit van het openbare gebied. De gemeente houdt in ieder geval toezicht wanneer de initiatiefnemer het openbare gebied aanlegt. In overleg met de initiatiefnemer kan ook overeengekomen worden dat de gemeente het openbare gebied aanlegt.

Voordelen faciliterend grondbeleid	Nadelen faciliterend grondbeleid
Minder ontwikkelrisico	Geen zekerheid dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling door de markt wordt opgepakt
Kostenverhaal is verzekerd	Mogelijkheden tot (tussentijdse) bijsturing van de ontwikkeling zijn beperkter
Zuivere rolverdeling, enkel publiek belang	Omvang kostenverhaal kent wettelijke beperkingen
Er kunnen locatie-eisen gesteld worden	Mogelijk geconfronteerd met tekorten in grondexploitatie
	Bij faillissement van de marktpartij staat de gemeente aan de zijlijn
	Winst op de ontwikkeling vervalft aan marktpartij

Kostenverhaal

Indien er sprake is van een actief grondbeleid en de gemeente is eigenaar van de te ontwikkelen gronden, dan wentelt zij haar kosten af op de grondopbrengsten. Wanneer de gemeente niet beschikt over alle gronden en de eigenaar geeft aan de gronden zelf te willen exploiteren, dan is dit niet mogelijk en zal op een andere wijze compensatie moeten plaatsvinden van de door de gemeente te maken kosten.

De gemeente zal de kosten verhalen middels het privaatrechtelijk spoor van een anterieure exploitatieovereenkomst of, indien er niet in wordt geslaagd om in de anterieure fase tot overeenstemming te komen, een posterieure exploitatieovereenkomst op basis van het exploitatieplan of het publiekrechtelijk kostenverhaal op basis van een exploitatieplan via de omgevingsvergunning. Welke kosten onder de exploitatiebijdrage bedoeld worden, wordt verderop beschreven.

3.3.1 De Grondexploitatiewet

Met de invoering van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) heeft de gemeente instrumenten in handen om kostenverhaal richting ontwikkelende partijen veilig te stellen. Hiermee worden de zogenaamde 'free-riders' (partijen die wel profiteren van de algemene voorzieningen, maar hier niet aan meebetalen) tegengegaan. Binnen de Grondexploitatiewet is het mogelijk om het kostenverhaal zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk te regelen.

Het privaatrechtelijke spoor

Zoals gemeld heeft de gemeente in het kader van de Grondexploitatiewet de mogelijkheid tot kostenverhaal op basis van privaatrecht. Dit impliceert dat de gemeente met de ontwikkelende partij op basis van onderhandelingen en vrijwilligheid middels een overeenkomst afspraken maakt over een aantal zaken. Hierbij moet gedacht worden aan kostenverhaal in de vorm van ambtelijke kosten, kosten van benodigde onderzoeken, infrastructuur etc. Daarnaast kunnen afspraken worden vastgelegd over locatie-eisen, woningbouwcategorieën, eventuele bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten het plangebied etc. Indien een overeenkomst wordt gesloten voordat een planologische procedure als bestemmingsplan of projectbesluit van kracht wordt, is dit een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst biedt de nodige ruimte voor maatwerk in het kader van kostenverhaal. Indien de planologische procedure van kracht wordt, wordt gelijktijdig met de ruimtelijke procedure het exploitatieplan vastgesteld. Indien een exploitatieplan is vastgesteld is er nog altijd de mogelijkheid om privaatrechtelijk een overeenkomst te sluiten met de ontwikkelende partij. De bewegingsruimte is voor de gemeente dan echter kleiner omdat de wetgever de voorwaarde heeft gesteld dat de overeenkomst niet mag afwijken van het exploitatieplan. Een overeenkomst die privaatrechtelijk wordt gesloten nadat de planologische procedure van kracht is, wordt een posterieure overeenkomst genoemd.

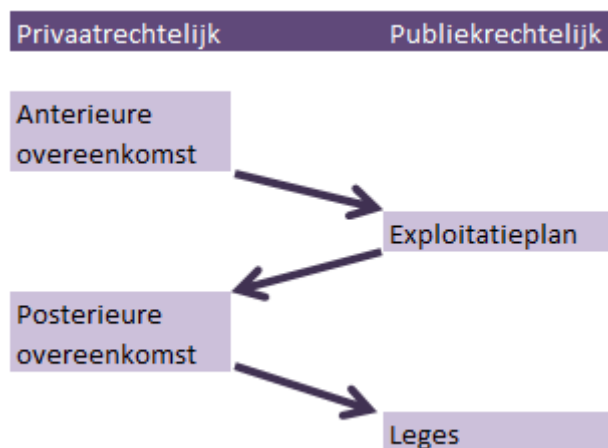
Het publiekrechtelijke spoor

Indien bij kostenverhaal geen overeenstemming tot stand komt met de ontwikkelende partij in het kader van privaatrecht biedt de Wro de mogelijkheid tot kostenverhaal op basis van publiekrecht. Het publiekrechtelijke kostenverhaal wordt gevormd door een combinatie van twee instrumenten die de Wro biedt namelijk; het exploitatieplan en de financiële voorwaarde aan de bouwvergunning.

Het exploitatieplan vormt de wettelijke basis voor het stellen van locatie-eisen en het via de omgevingsvergunning afdwingen van publiekrechtelijk kostenverhaal. Aan het exploitatieplan zijn voorwaarden verbonden. Zo moet het exploitatieplan, indien niet privaatrechtelijk middels een anterieure overeenkomst tot overeenstemming is gekomen, gelijktijdig met het bestemmingsplan of projectbesluit worden vastgesteld. De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief vastgelegd in een van rijksweg opgestelde kostensoortenlijst. Hiervan kan dus niet worden afgeweken.

Vanaf het moment van vaststelling van het exploitatieplan mogen geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomsten meer worden gesloten. Wel is het nog mogelijk om privaatrechtelijk een overeenkomst te sluiten met de ontwikkelende partij welke is gebonden aan de bepalingen en financiële uitkomsten van het exploitatieplan, de zogenaamde posterieure overeenkomst. Het exploitatieplan dient jaarlijks geactualiseerd

te worden. Alvorens de omgevingsvergunning wordt afgegeven dient zekerheid te bestaan over de betaling van de exploitatiebijdrage. Het gemeentebestuur dient hiertoe een betalingstermijn te stellen in de omgevingsvergunning. Indien de vergunninghouder niet of niet tijdig betaalt heeft de gemeente diverse mogelijkheden om betaling af te dwingen. Zo kan het gemeentebestuur besluiten dat de bouw niet kan aanvangen of moet worden gestaakt, kan er intrekking van gehele dan wel gedeeltelijke omgevingsvergunning plaatsvinden of kan men de exploitatiebijdrage bij dwangbevel invorderen.



De exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage heeft tot doel om de door de gemeente te maken kosten vanuit de grondexploitatie te verhalen op exploitanten. Indien achteraf blijkt dat de gemeente via de omgevingsvergunning een te hoge bijdrage heeft geïnd, dient de gemeente dit voordeel terug te betalen. Na realisatie van de in het exploitatieplan voorziene werken dient het college een eindafrekening van de exploitatie vast te stellen op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

Er zijn verschillende vormen van kostenverhaal:

Gebiedseigen kosten :

Dit zijn alle kosten die uitsluitend voor het betreffende plan worden gemaakt. Bijvoorbeeld de kosten die nodig zijn om het gebied bouw- en woonrijp te maken, gemeentelijke plan- en apparaatskosten, eventuele onderzoeken en planschade. Dat kunnen zowel kosten zijn voor voorzieningen binnen de exploitatiegrenzen als daarbuiten. Deze kosten zijn volledig toerekenbaar aan het plan. De gemeente is verplicht de noodzakelijke binnenplanse en buitenplanse kosten op de initiatiefnemer te verhalen indien de gemeente deze kosten maakt in plaats van de initiatiefnemer.

Wanneer en hoeveel bijdragen

De gemeente berekent de gebiedseigen kosten volledig door aan de initiatiefnemer. De verhaalbare kosten zijn benoemd in de Wro en nader uitgewerkt tot een limitatieve lijst in het Bro. De plankosten moeten worden berekend aan de hand van de zogenoemde plankostenplan. Op grond van de bepalingen uit de Wro en het Bro moeten de gebiedseigen kosten publiekrechtelijk, dus door middel van een exploitatieplan met exploitatiebijdrage, worden verhaald, tenzij verhaal is verzekerd via de privaatrechtelijke weg, meestal een anterieure overeenkomst. Wanneer kosten via het privaatrechtelijke spoor verhaald worden zijn de verhaalsmogelijkheden ruimer. Uiteraard moet de gemeente daarbij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de relevante privaatrechtelijke bepalingen, inclusief de redelijkheid en billijkheid, in acht nemen.

Bijdragen Ruimtelijke kwaliteit :

In de structuurvisie heeft de gemeente opgenomen dat zij de kwaliteit van het landschap en de kernen een impuls wil geven. Hiervoor is de 'Reserve ruimtelijke kwaliteit' in het leven geroepen teneinde om 'rode' projecten bij te laten dragen aan 'groene' projecten op het gebied van onder andere natuur, landschap en cultuurhistorie. Op deze wijze betaalt 'rood voor groen'.

Wanneer en hoeveel bijdragen

In de provinciale verordening is bepaald dat voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een bijdrage nodig is voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De bijdrage wordt berekend aan de hand van de grondwaardemethodiek. De gemeente hanteert hier een percentage van 20% over de toename van de grondwaarde. De bijdrage wordt zo veel mogelijk besteed aan landschappelijke kwaliteitsverbetering op het perceel zelf, in de directe omgeving of elders. Indien dat niet meteen mogelijk is, kan een fondsbijdrage worden gedaan.

De bijdrage voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied zoals deze in de provinciale verordening is opgenomen, wordt door de gemeente breder getrokken. Op basis van de gemeentelijke structuurvisie passen we voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied namelijk vergelijkbare werkafspraken toe. Zowel voor interne projecten als externe initiatieven. Met dien verstande dat de bijdrage gekoppeld aan een ruimtelijke ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied niet alleen besteed kan worden aan verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en/of cultuurhistorie maar ook aan andere kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving. Bovendien is geen bijdrage nodig indien het plan op zichzelf voorziet in een evenredige maatschappelijke en/of landschappelijke bijdrage aan de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld de opheffing van een milieuhygiënisch knelpunt en/of sociale woningbouw.

Bovenwijkse voorzieningen :

Dit zijn kosten voor voorzieningen waarvan meerdere exploitatiegebieden profijt hebben. Veelal gaat het om grijze, groene en blauwe structuurinvesteringen waarvan een (groot deel van) de gemeente profijt ondervindt. Dat kunnen voorzieningen zijn die binnen of buiten het exploitatiegebied liggen. Voorbeeld van deze kosten is een ontsluitingsweg waar meerdere gebieden gebruik van maken.

Wanneer en hoeveel bijdragen

Indien een particuliere of gemeentelijke ontwikkeling nut ondervindt van een bovenwijkse voorziening, kan de gemeente de kosten voor de bovenwijkse voorziening verhalen via een anterieure overeenkomst. Per ontwikkeling moet wel worden aangetoond dat de ontwikkeling profijt heeft van de voorziening, dat de in rekening te brengen kosten proportioneel zijn en dat de voorziening toerekenbaar is aan de ontwikkeling. In de praktijk blijkt dat het lastig is om dit aan te tonen. Daarnaast kan de gemeente door middel van de bijdrage ruimtelijke kwaliteit al een bijdrage vragen aan de ontwikkelaar ter verbetering van de kwaliteit van de kernen. Derhalve wordt voorgesteld om, indien er geen profijt en proportionaliteit aangetoond kan worden, de bijdrage bovenwijkse voorzieningen in die gevallen niet meer toe te passen.

3.3.2 Risico's

De indruk kan ontstaan dat aan faciliterend grondbeleid geen financiële risico's zijn verbonden voor de gemeente. Dit is echter wel het geval. Bij een anterieure overeenkomst wordt een exploitatiebijdrage overeengekomen die de private partij aan de gemeente betaalt vanwege de werkzaamheden die de gemeente moet uitvoeren. In de praktijk kan blijken dat deze afgesproken bijdrage te laag is, omdat bijvoorbeeld de ambtelijke inzet hoger is dan vooraf gedacht of doordat de openbare ruimte voorzieningen die de gemeente zal aanleggen, duurder zijn dan voorzien. Afhankelijk van de afspraken die gemaakt zijn, kunnen de meerkosten dan bij de gemeente terecht komen.

3.4 Samenwerkingsmodellen

Bij de eerdergenoemde vormen van grondbeleid (actief en faciliterend) is meestal één partij aan zet die vervolgens ook de risicodragende partij is. In de praktijk zijn er ook samenwerkingsmodellen. Hieronder zijn de twee meest voorkomende samenwerkingsmodellen beschreven.

Het bouwclaimmodel

Deze bijzondere vorm van actief grondbeleid wordt veelal gekozen als marktpartijen grondposities hebben in het plangebied. In het bouwclaimmodel verkopen de marktpartijen hun grond aan de gemeente onder de voorwaarde dat zij bij de gronduitgifte een aantal bouwrijpe kavels kunnen afnemen tegen normale exploitatieprijzen, waarmee zij hun bouwrechten veilig stellen. Evenals bij het zuiver actieve grondbeleid voert de gemeente een eigen grondexploitatie en draagt zij zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De marktpartijen nemen, net als bij het zuiver actieve grondbeleid, de realisatie van het vastgoed voor hun rekening.

De Publiek Private Samenwerking (PPS)

De gemeente kan ook besluiten om in samenwerking met private partijen over te gaan tot exploitatie van grond en/of het realiseren van vastgoed. Dergelijke Publiek Private Samenwerking (PPS) kent meerdere verschijningsvormen.

De samenwerking kan plaatsvinden op basis van een samenwerkingscontract of door de oprichting van een gezamenlijke rechtspersoon.

Bij de vorming van een gezamenlijke entiteit brengen de betrokken partijen veelal de in bezit zijnde gronden gelegen binnen het plangebied in. Deze entiteit verworft de overige benodigde gronden, maakt de gronden bouw- en woonrijp en geeft deze weer uit of zorgt voor de daadwerkelijke realisatie van vastgoed. De partners binnen een entiteit kunnen op basis van de aandelenverhoudingen aanspraak maken op de uiteindelijk gerealiseerde waardeontwikkeling.

Vaak zijn de feitelijke eigendomsverhoudingen, de beschikbaarheid van specifieke deskundigheid, het verdelen van het risico en de wens om de regie over de ontwikkeling te voeren van begin tot het eind, de motieven voor deze vorm van grondbeleid.

Casade

De in onze gemeente gevestigde woningcorporatie Casade, zien wij als maatschappelijke partner met wie wij samenwerking nadrukkelijk nastreven. Deze samenwerking is gericht op enerzijds het realiseren van goede en betaalbare huurwoningen voor de doelgroepen. Daar waar mogelijk wordt ook met de woningcorporatie samengewerkt als het gaat om het ontwikkelen van andere woningen/woonvormen, vervangende nieuwbouw en flankerende voorzieningen. De hiervoor benodigde gronden (en opstallen) kunnen reeds in eigendom zijn van de woningcorporatie, dan wel door de gemeente worden geleverd.

3.5 Keuze grondbeleid

Voor de gemeente Waalwijk zijn alle vormen van grondbeleid (actief, passief of een mengvorm) in principe aanvaardbaar omdat ze allemaal kunnen bijdragen aan het algemeen belang. De feitelijke keuze voor een specifieke vorm van grondbeleid is afhankelijk van de situatie. Het primaire doel van de gemeente bij een ontwikkeling is om hiermee in maatschappelijke zin iets toe te voegen. Het maatschappelijke rendement van een ontwikkeling speelt daarmee ook een grote rol in de keuze van het grondbeleid van de gemeente. Naast het maatschappelijke rendement wordt ook gekeken naar het financiële rendement van de ontwikkeling.

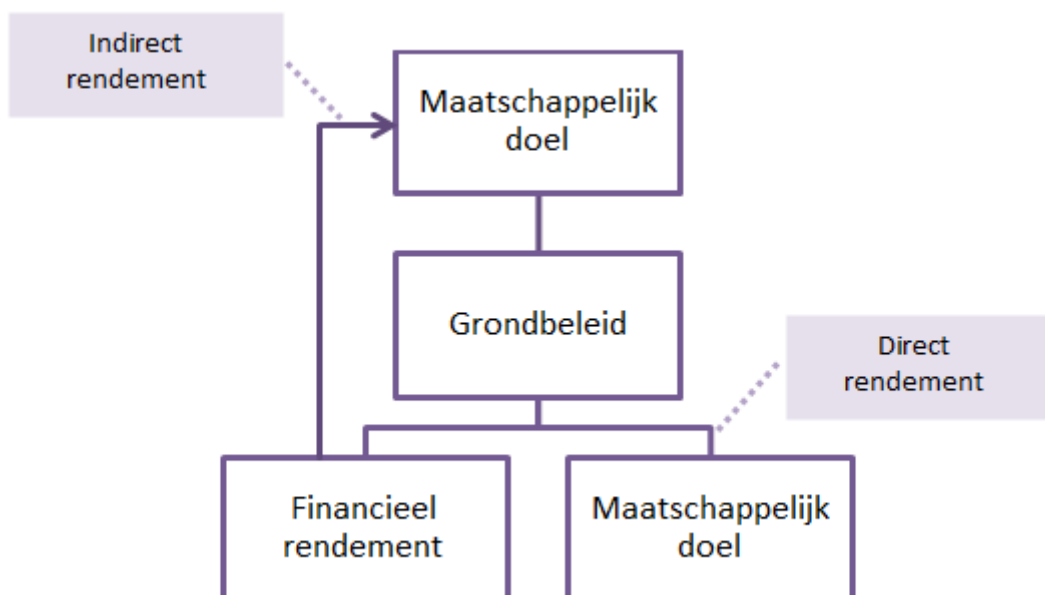
3.5.1 Maatschappelijk rendement

Een ontwikkeling kan in maatschappelijke zin een toegevoegde waarde geven. Gedacht kan worden aan een meerwaarde op het gebied van onder andere:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Volkshuisvesting
- Milieu/ natuur
- Economie
- Mobiliteit
- Cultuurhistorie
- Recreatie
- Gezondheid en zorg

Elke ontwikkeling is uniek, waardoor deze ook zijn eigen maatschappelijke meerwaarde kan leveren. Waar de ene ontwikkeling een huisvestingsprobleem oplost, geeft de andere een boost aan de economie of een bijdrage aan het sociale domein. Op voorhand kunnen niet alle maatschappelijke effecten van een ontwikkeling worden voorzien. Derhalve is bovengenoemde lijst niet limitatief.

Het maatschappelijke rendement kan direct en indirect worden behaald. De ontwikkeling kan op zichzelf een maatschappelijke meerwaarde leveren. Dit wordt gezien als het directe rendement. Ook kan een ontwikkeling een dermate financieel rendement opleveren dat dit rendement kan worden ingezet om een ander maatschappelijk doel te kunnen realiseren. Op onderstaande afbeelding is het een en ander ter verduidelijking weergegeven.

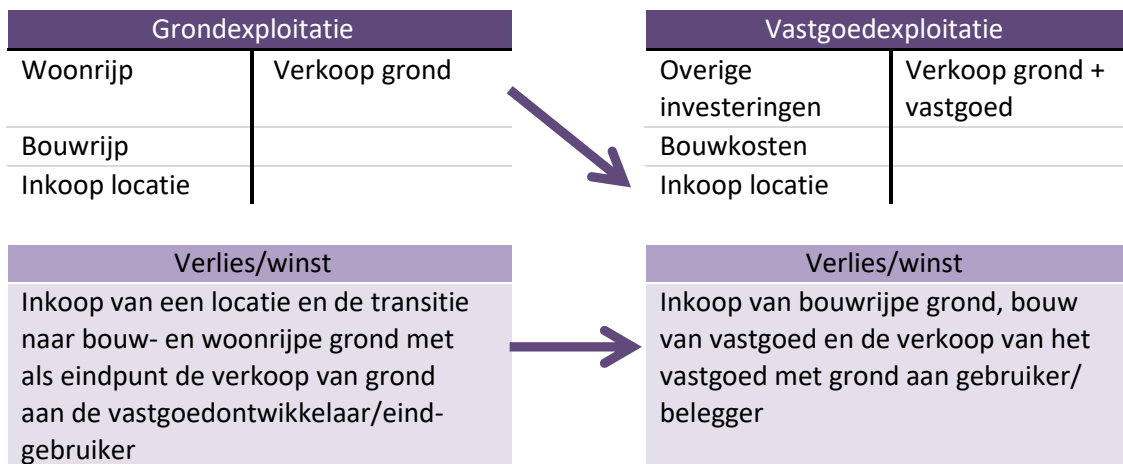


Of een ontwikkeling een direct of indirect maatschappelijk rendement oplevert zal moeten blijken uit een analyse. Omdat elke ontwikkeling uniek is, is vooraf niet vast te stellen op welke factoren getoetst wordt. Om het maatschappelijke rendement te kunnen bepalen zal altijd maatwerk geleverd moeten worden.

3.5.2 Financieel rendement

Naast het directe maatschappelijke rendement van een ontwikkeling is ook het financiële rendement van belang voor de keuze van het te voeren grondbeleid. Er moet een afweging gemaakt kunnen worden of het te behalen maatschappelijke rendement in verhouding staat tot het financiële rendement.

Voorheen werd vooral gekeken naar het financiële rendement voor de gemeente. Wanneer het plan voor de gemeente niet financieel haalbaar was, werd dit plan meestal niet door de gemeente opgepakt en werd het overgelaten aan de markt. Projectontwikkelaars kunnen hun verdiensten immers halen uit zowel grondexploitatie als uit de vastgoedexploitatie en soms zelfs de beheerexploitatie. De gemeente heeft deze mogelijkheid niet, zij voert enkel een grondexploitatie. Op onderstaande afbeelding is de relatie tussen de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie weergegeven.



Om het financiële rendement te bepalen wordt per ontwikkeling gekeken naar een aantal factoren, waaronder:

- Het risicoprofiel
- De prijs van het onroerend goed
- De mogelijkheid tot waardeontwikkeling voor de gemeente
- De bouw-/ ontwikkelkosten
- De ontwikkelingstermijn
- De grondposities

Per ontwikkeling is er een viertal financieel rendement technische scenario's mogelijk. Binnen deze scenario's wordt gekeken naar het financiële rendement op de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie. Afhankelijk van het scenario zal het interessant zijn voor de gemeente en/of een ontwikkelaar om een ontwikkeling te realiseren.

De scenario's zijn weergegeven in onderstaande tabel en worden hieronder verder uitgewerkt.

Scenario	Grondexpl.	Vastgoedexpl.	Interessant voor
1	+	+	Grondeigenaar, Ontwikkelaar
2	+	-	Grondeigenaar
3	-	-	Niemand
4	-	+	Ontwikkelaar

Scenario 1:

Er is een positief financieel rendement te behalen op zowel de grond (grondexploitatie) als op de opstallen (vastgoedexploitatie). Dit scenario is voor zowel de grondeigenaar als voor de ontwikkelaar interessant. Dit project zal zonder meer gerealiseerd gaan worden. De vraag is dus niet of het opgepakt gaat worden, maar door wie.

Scenario 2:

Er is een scenario mogelijk waarin wel een positief financieel rendement kan worden behaald op de grond, maar niet op de opstallen, bijvoorbeeld doordat de grondeigenaar de gronden in het verleden tegen een lage prijs heeft aangekocht, de gronden goedkoop aangekocht kunnen worden of de bouw-/uitvoeringskosten hoog zijn. In deze gevallen zal de grondeigenaar willen gaan ontwikkelen, maar kan zij geen ontwikkelaar vinden die onder de gebruikelijke condities de vastgoedexploitatie wil uitvoeren. In sommige gevallen is dit toch gewenst, omdat er wel een maatschappelijk rendement te behalen valt. Er zal dan een modus gezocht moeten worden waarbij zowel de grondeigenaar als de ontwikkelaar baat hebben bij deze ontwikkeling. Dit kan op verschillende wijzen. Per geval zal bekeken moeten worden wat de meest geschikte wijze is.

Scenario 3:

In dit scenario is er geen financieel rendement te behalen op zowel de grond als op de opstallen. Dergelijke projecten zullen dus niet door de markt worden opgepakt. Ondanks dat er geen financieel rendement op deze projecten valt te behalen, is het voor de gemeente mogelijk toch van belang om deze projecten op te pakken, namelijk als er een maatschappelijk probleem mee opgelost kan worden. Alsdan kan de gemeente overwegen om het project toch in ontwikkeling te brengen.

Scenario 4:

Wanneer de verwervingskosten of de kosten om grond bouwrijp te maken erg hoog zijn of, doordat er bijvoorbeeld opstallen op het perceel aanwezig zijn of de grond nog gesaneerd moet worden, kan scenario 4 ontstaan. De verwervingskosten en/of kosten voor het bouwrijp maken zijn niet terug te verdienen met enkel de grondexploitatie. Een ontwikkelaar heeft zoals eerder aangegeven ook de mogelijkheid om de kosten af te wenden op de vastgoedexploitatie. Als de ontwikkelaar voldoende rendement kan halen uit de vastgoedexploitatie, dan zal de ontwikkelaar de ontwikkeling willen trekken en de gronden willen verwerven. Onder aan de streep blijft er voor de ontwikkelaar immers een winst over.

3.5.3 Keuze grondbeleid

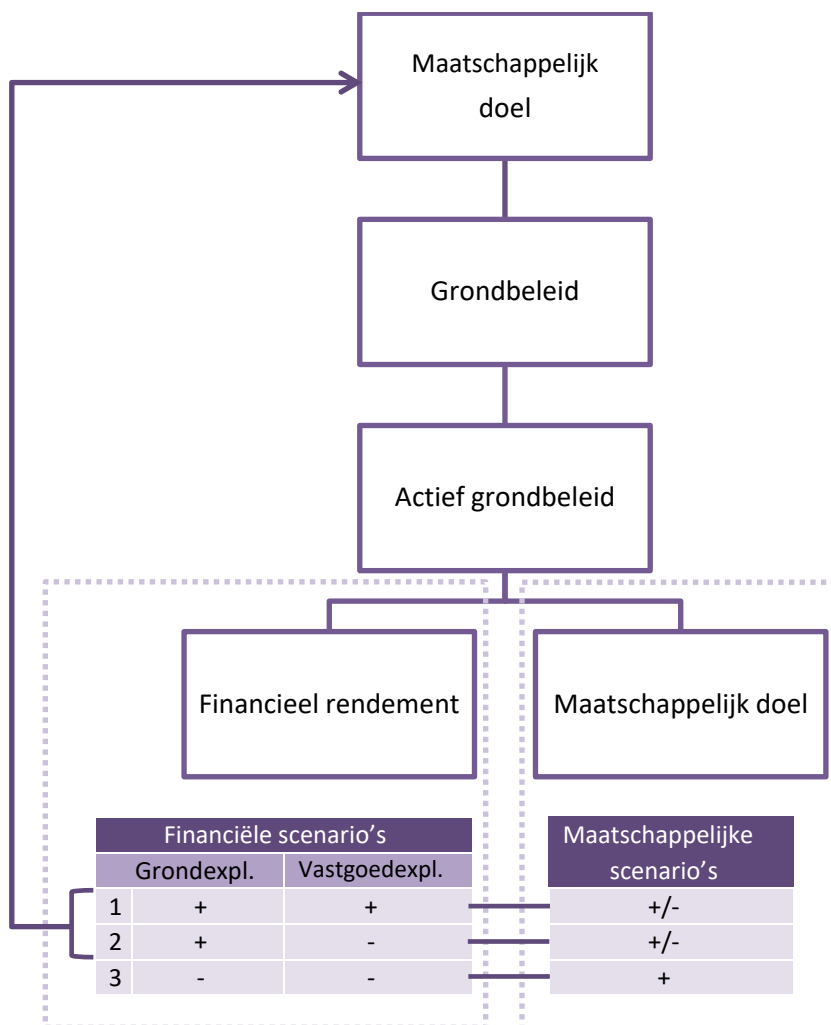
Op basis van de analyses met betrekking tot het maatschappelijke en financiële rendement wordt bepaald welke vorm van grondbeleid gevoerd zal worden.

Actief grondbeleid

Wanneer een ontwikkeling een positief maatschappelijk rendement oplevert, kan de gemeente er voor kiezen om een actief grondbeleid te voeren. Wanneer een ontwikkeling een dermate positief financieel rendement oplevert, kunnen deze financiële middelen worden ingezet om een ander maatschappelijk doel te kunnen verwezenlijken. Dit is het geval bij de financiële scenario's 1 en 2. Ontwikkelingen die gecategoriseerd zijn in deze twee scenario's kunnen ook een direct maatschappelijk rendement opleveren. Afhankelijk van de combinatie tussen het directe maatschappelijke rendement en de hoogte van het positieve financiële rendement kan de gemeente beslissen om in deze gevallen een actief grondbeleid te voeren.

Het komt ook voor dat een ontwikkeling een negatief financieel rendement oplevert, maar wel direct een bijdrage levert aan de maatschappij. Wanneer deze ontwikkeling niet wordt opgepakt door de markt, dit het geval in scenario 3, kan de gemeente er voor kiezen om zelf een actieve rol in te nemen.

Op onderstaande afbeelding is het een en ander schematisch weergegeven.



Facilitair grondbeleid

Niet in alle gevallen wil de gemeente een actief grondbeleid voeren. In het geval van het financiële scenario 4, dat een ontwikkeling een negatief financieel rendement oplevert op de grondexploitatie, maar wel een positief financieel rendement oplevert op de vastgoedexploitatie, zal de markt de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid oppakken. Wanneer de ontwikkeling een direct maatschappelijk rendement oplevert, kan de gemeente een faciliterende rol aannemen. Indien de ontwikkeling geen direct maatschappelijk rendement oplevert, zal de gemeente zich moeten afvragen of zij in publiekrechtelijke zin wel wil meewerken aan de ontwikkeling.

4. Winst en verlies

4.1 Algemeen

Met grondexploitatie behaalde resultaten dienen zo snel als mogelijk, zichtbaar gemaakt en afgedekt (in geval van verliezen) dan wel vrijgegeven (in geval van winsten) te worden. Wij willen in dit hoofdstuk nader ingaan op een aantal aspecten die te maken hebben met resultaten en risico's van grondexploitatie. Meer concreet: op de exploitatieonderdelen ten aanzien waarvan keuzes kunnen worden gemaakt die direct invloed hebben op het resultaat, de momenten van winstneming en overheveling van de Reserve Grondexploitatie naar de Algemene Reserve.

4.2 Winstnemingen

Winstneming vindt plaats op het moment dat de exploitatie van een complex wordt beëindigd of wanneer tussentijds met zekerheid vast te stellen is, dat er winst gerealiseerd wordt. Op basis van de nieuwe BBV-voorschriften is het, in tegenstelling tot voorheen, verplicht om tussentijds winst te nemen.

Tussentijds

Voor het bepalen van de tussentijdse winst geldt de Percentage Of Completion (POC) methode. De methode houdt rekening met de specifieke kenmerken van de gemeentelijke grondexploitaties en de (financiële) fase waarin de grondexploitatie zich bevindt. De methode kan worden toegepast op alle grondexploitaties vallende onder Bouwgrond In Exploitatie.

In de praktijk betekent de POC methode dat de tussentijdse winst wordt berekend op basis van de kosten en opbrengsten die zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie. De totale winst wordt aan de reeds verkochte kavels van de individuele grondexploitatie toegerekend. Er kan geen sprake zijn van gerealiseerde winst als nog geen gronden verkocht zijn. De realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie is daarbij leidend.

Bij einde exploitatie

Positieve resultaten, ofwel winsten, worden in de jaarrekening verwerkt als zij vaststaan en dus zijn gerealiseerd. De winsten komen bij planafsluiting ten gunste van de Reserve grondexploitatie.

4.3 Voorzieningen in te verwachten verliezen grondexploitatie

Indien in het kader van de jaarlijkse actualisatie van de kostprijsberekeningen een negatief resultaat per einde looptijd van een complex wordt geprognoseerd, dan zal voor dit verlies een dekkingsmiddel worden aangewezen.

Als blijkt dat dit negatief resultaat per einde looptijd onafwendbaar is, dient per direct, ter grootte van dat verlies op eindwaarde, een voorziening te worden getroffen ten laste van de Reserve grondexploitatie.

4.4 Reserve Grondexploitatie

Vanuit de grondexploitaties is een reserve gevormd om risico's op te vangen. Voeding van deze reserve vindt plaats middels (tussentijdse) winstnemingen van de diverse complexen binnen de grondexploitatie. Bij verlieslatende complexen volgt echter een onttrekking uit de reserve.

De Reserve grondexploitatie is de enige vrije reserve binnen de grondexploitatie, te vergelijken met de Algemene reserve op concernniveau, zij het dat de primaire doelstelling van de Reserve grondexploitatie zich beperkt tot zaken die een duidelijk raakvlak met het taakgebied grondexploitatie hebben.

Tot heden dient de stand van de Reserve grondexploitatie € 5 miljoen te bedragen. Een saldo boven dit niveau dient te worden afgestort naar de Algemene reserve. Wanneer er onttrekkingen plaatsvinden en het niveau onder deze € 5 miljoen komt, dan dient vanuit de Algemene reserve direct aanvulling plaats te vinden tot dit niveau van € 5 miljoen. Voorgesteld wordt om dit tot heden gevoerde beleid ten aanzien van risicoafdekking voor de grondexploitaties te continueren.

5. Uitgiftebeleid

5.1 Algemeen

In de afgelopen jaren is de economie weer enorm aangetrokken. Dit heeft ook gevolgen voor de vastgoedmarkt. Er worden weer meer woningen en bedrijfsgebouwen verkocht. Daarnaast wordt er ook weer meer gebouwd om aan de behoefte te kunnen blijven voldoen. De huidige economische situatie vraagt ons om weer naar de uitgiftevormen en prijzen te kijken.

5.1.1 Uitgiftevormen

Het is mogelijk om gronden op verschillende manieren uit te geven. Hieronder worden de meest gebruikte manieren beschreven:

Verkoop

De meest voorkomende manier is de verkoop van grond. Het gehele eigendom gaat hierbij over van de gemeente naar de kopende partij. De gemeente ontvangt bij verkoop de verkoopsom en het risico gaat direct over op de kopende partij.

Erfpacht

Naast de verkoop van grond is ook de uitgifte in erfpacht mogelijk. Een recht van erfpacht houdt in dat een persoon of bedrijf de bevoegdheid heeft om een onroerende zaak gedurende een bepaalde tijd te houden en te gebruiken, terwijl het eigendom bij een ander blijft. De gemeente blijft dus eigenaar van het perceel, maar geeft het recht om de onroerende zaak te gebruiken aan de kopende partij. In ruil hiervoor krijgt de gemeente een vergoeding, de zogenaamde canon. Deze canon wordt door de gemeente berekend op basis van de grondwaarde.

Wanneer de gronden in erfpacht worden uitgegeven worden deze gronden geboekt op de 'materiële vaste activa' van de gemeente. De gronden worden gewaardeerd tegen de eerste uitgifteprijs. Op de erfpachtgronden hoeft niet te worden afgeschreven, behalve wanneer er sprake is van een duurzaam lagere marktwaarde. Bij latere herziening van erfpacht of heruitgifte zal de eerste uitgifteprijs ongewijzigd blijven. De dan geldende (hogere) marktwaarde heeft wel gevolgen voor de hoogte van de nieuwe erfpachtcanon, maar niet voor de waardering van de grondwaarde op de balans.

Bij de uitgifte in erfpacht bestaat overigens de mogelijkheid voor het bedrijf om de grond later in eigendom te verwerven. Eventuele overwinst bij verkoop, wegens stijging van de marktprijs van de grond, komt ten gunste van het product Erfpachtgronden en daarmee ten gunste van het jaarrekeningresultaat van de gemeente evenals het jaarlijkse exploitatiesaldo. Indien de grondprijs daalt, dient de grond te worden afgewaardeerd. De reden om gronden uit te geven in erfpacht in plaats van te verkopen heeft voornamelijk te maken met het feit dat dit voor sommige kopers interessanter is. De (start)investering is namelijk kleiner, er hoeft immers geen grond aangekocht te worden, maar er wordt een jaarlijkse vergoeding (canon) betaald. Uitgifte in erfpacht kan dus de verkoopbaarheid van gronden bevorderen. Gevolg is ook dat er binnen de gemeente een erfpachtadministratie moet worden bijgehouden en dat het risico voor de gemeente groter is dan verkoop door mogelijke wanbetalers/faillissementen van de erfpachters.

De gemeenteraad heeft eerder al aangegeven dat er terughoudend omgegaan moet worden met de uitgifte in erfpacht. Dit met name in verband met de risico's. Voorgesteld wordt om dit beleid te continueren.

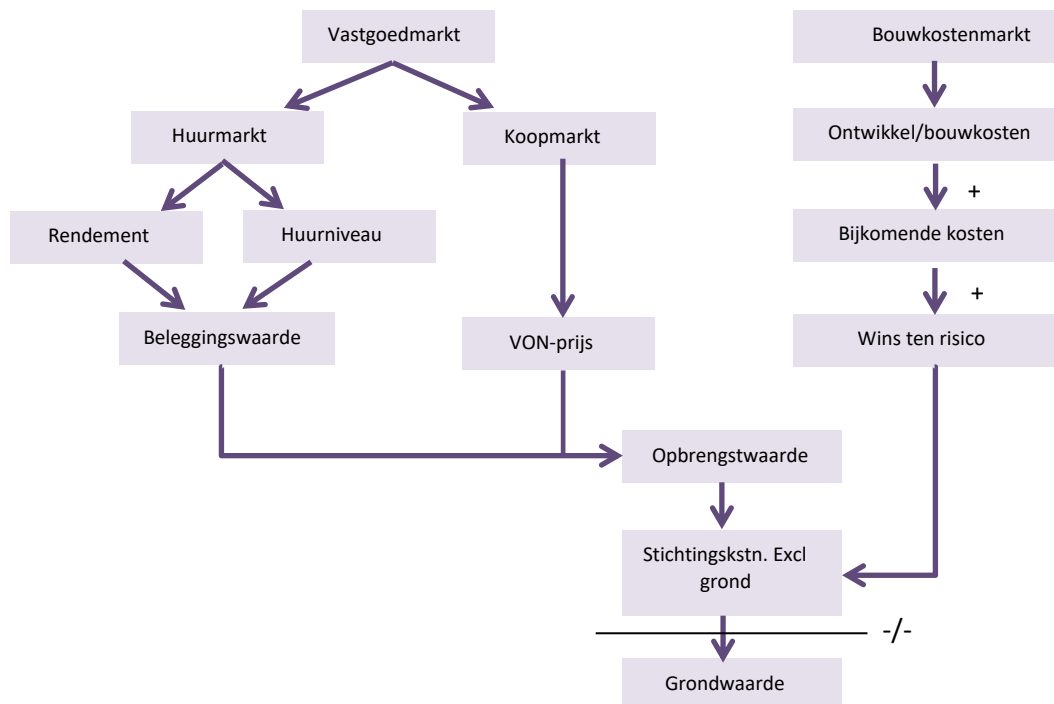
5.1.2 Uitgifteprijsen

De aantrekkende markt heeft ook gevolgen voor de grondprijs die de gemeente kan vragen. De prijs wordt op basis van de ligging van de kavels en de marktsituatie. Uitzondering hierop zijn de gehanteerde grondprijzen voor sociale koop en sociale huur waarover met de corporatie afspraken zijn gemaakt.

De prijs kan op verschillende manieren worden vastgesteld. De meest gebruikte methoden zijn:

Residuele waarde

Voor bepaling van de marktwaarde van grond wordt bij projectmatige bouw veelal de residuele grondwaardemethode gehanteerd. De grondprijs wordt bepaald door op de Vrij Op Naam (V.O.N.)-prijs van de woning exclusief BTW de bouwkosten met alle bijkomende kosten in mindering te brengen. Wat dan resteert is het residu of wel de grondwaarde. Onderstaand is een schematische weergave van de residuele grondwaardebepaling opgenomen. Indien omstandigheden een andere wijze van grondprijsbepaling rechtvaardigen kan hier voor gekozen worden.



Vaste prijs per m² uitgeefbaar terrein

Een andere mogelijkheid is om een vaste prijs per m² vast te stellen. Deze m²-prijs wordt bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethode. Er wordt namelijk gekeken naar de op dat moment geldende grondprijzen in de regio. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de verschillen in ligging, mogelijkheden op de kavels, de kwaliteit van het plan e.d. Middels de exploitatieopzet wordt de verkoopprijs per m², al of niet gedifferentieerd, vastgesteld.

Inschrijving/bieding

De prijs kan ook worden bepaald aan de hand van een inschrijving-/ biedingsprocedure. Hierbij wordt veelal een minimumprijs vastgesteld. Vervolgens krijgt iedereen de mogelijkheid om een bod uit te brengen op een kavel. In de meeste gevallen zal de kavel dan gegund worden aan de hoogst biedende. Er kunnen echter ook situaties zijn waar de prijs niet doorslaggevend is, maar waar ook het plan bepalend is.

Belasting

Wanneer er grond of een terrein wordt afgenomen van de gemeente dient de afnemer BTW of overdrachtsbelasting te betalen. Wanneer het terrein wordt gezien als 'bouwterrein' dan dient de verkoopprijs te worden verhoogd met 21% BTW.

Een bouwterrein is onbebouwde grond die bestemd is om te worden bebouwd met 1 of meer gebouwen.

Er is ook sprake van onbebouwde grond als:

1. er in de grond nog oude heipalen zitten die geen functie hebben voor de nieuwe bebouwing
2. er leidingen of kabelnetwerken liggen die niet enkel dienstbaar zijn aan het perceel en die geen functie hebben voor de nieuwe bebouwing
3. de verkoper zich heeft verplicht om de bebouwing ná de levering nog te slopen

Het bestemmen van onbebouwde grond om te worden bebouwd moet blijken uit objectieve gegevens. Daarvan is in ieder geval sprake als aan 1 van de volgende voorwaarden is voldaan:

- het bewerken van de grond (bijvoorbeeld: egaliseren van grond, verwijderen van struiken en bomen)
- het treffen van voorzieningen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond (bijvoorbeeld: het graven van een bouwput, aftakken van het hoofdriool tot aan de perceelgrens)
- het treffen van voorzieningen in de omgeving van de grond (bijvoorbeeld: de aanleg van een hoofdriool, de aanleg van bouwwegen)
- de afgifte van een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)

Daarnaast kan ook uit andere objectieve gegevens blijken dat de onbebouwde grond op het tijdstip van de levering bestemd is om te worden bebouwd. De bedoeling van de toekomstige eigenaar kan voldoende zijn, als het ondersteund wordt door objectieve gegevens. Bijvoorbeeld ingeval van een aangevraagde (maar nog niet verleende) omgevingsvergunning of gemaakte kosten voor architect die zien op het te bouwen gebouw.

In de overige gevallen is overdrachtsbelasting verschuldigd (6% voor een winkel- of bedrijfspand of een los stuk grond en 2% voor een bestaande woning met bijbehorende grond).

In de praktijk betekent een en ander dat nagenoeg over alle bouwgrond omzetbelasting (BTW) verschuldigd is.

5.2 Uitgifte bedrijventerreinen

Uitgiftevorm

Tot heden is het uitgangspunt is dat de uitgifte van bedrijventerreinen hoofdzakelijk plaats vindt middels de verkoop van de grond. Zoals al eerder vermeld heeft de gemeenteraad aangegeven dat er terughoudend omgegaan moet worden met de uitgifte in erfpacht. Primair worden de gronden dus verkocht. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente ook gronden in erfpacht uitgeven. In het verleden zijn meerdere percelen in erfpacht uitgegeven. Er zijn lopende erfpachtcontracten binnen de bedrijventerreinen Zanddonk, Haven en Haven Zeven.

Uitgifteprijs

Bij bedrijfskavels worden vaste m²-prijzen gehanteerd en niet gewerkt met de residuele benadering. Het is namelijk zeer lastig om voor individuele afnemers de stichtingskosten van de opstal en de commerciële waarde van de opstal vast te stellen.

Vandaar dat voor bedrijventerreinen en/of kantoorlocaties geadviseerd wordt voor de uitgifte op basis van een vaste prijs per m² uitgeefbaar of eventueel een vaste prijs per m² Bruto Vloer Oppervlakte (B.V.O.). Uitgangspunt bij de prijsvorming vormt o.a. de op dat moment geldende marktconforme grondprijs in de regio. Verder is de kwaliteit van het bedrijventerrein, onder andere vanwege aard, omvang, functie en ligging in vergelijking met andere locaties, bepalend voor de m²-prijs. Binnen het plangebied kan voorts ook nog onderscheid in de prijs per m² gemaakt worden op basis van de ligging (zichtlocatie).

5.3 Uitgifte projectmatige woningbouw

Uitgiftevorm

Kavels voor projectmatige woningbouw worden verkocht. Bij de verkoop wordt een onderscheid gemaakt in enkelvoudige en meervoudige selectie. Enkelvoudige selectie zal alleen in specifieke situaties en met redenen omkleed worden toegepast. Factoren die kunnen doen besluiten om tot enkelvoudige selectie over te gaan zijn o.a. de schaalgrootte (beperkt aantal woningen), de specifieke kennis of de grondpositie van een ontwikkelaar. Indien er sprake is van een grondpositie van derden, dan kunnen deze marktpartijen de grond aan de gemeente verkopen onder de voorwaarde dat zij een aantal bouwrijpe kavels kunnen afnemen tegen normale exploitatieprijzen (bouwclaimmodel).

Meervoudige selectie kan plaatsvinden op basis van kwaliteit, prijs, via een ontwerpcompetitie, een combinatie hiervan of anderszins.

Uitgifteprijs

Binnen de projectmatige bouw worden de m²-prijzen op verschillende methoden vastgesteld. Hier wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende typologieën, namelijk:

Sociale huur

In het verleden zijn grondprijzen vastgesteld voor de realisatie van een sociale huurkavel met een maximale grootte van 130 m². De prijs in 2010 was vastgesteld op €20.000 per woning excl. BTW. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het Consumenten Prijs Index cijfer (CPI-cijfer). Vanwege de stijging de bouwkosten en de prijzen voor de vrije sectorwoningen wordt voorgesteld om een plafondprijs te hanteren van € 22.500,- excl. BTW en deze jaarlijks te monitoren.

Indien de kavel groter is dan 130 m² dienen de meerdere m²'s afgerekend te worden tegen de commerciële waarde van de grond. Wel dient opgemerkt te worden dat deze grondprijs per grondgebonden woning geldt. Indien er sprake is van meergezinswoningen/gestapelde bouw wordt prijstechnisch voor de eerste laag de factor 1, de tweede laag de factor 0,8, de derde laag de factor 0,7 de vierde laag de factor 0,6 en de vijfde en eventueel volgende lagen de factor 0,5 gehanteerd. Indien sprake is van parkeren onder het gebouw, dan

wordt deze parkeerlaag als eerste laag beschouwd, en de eerste grondprijs voor de eerste woninglaag wordt dan bepaald via de factor 0,8 en daarna afbouwend.

Sociale koop

Ook m.b.t. sociale koop is er een vaste kavelprijs vastgesteld. De prijs op prijspeil 1 januari 2015 bedroeg €30.000. Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het Consumenten Prijs Index cijfer (CPI-cijfer).. Vanwege de stijging de bouwkosten en de prijzen voor de vrije sectorwoningen wordt voorgesteld om een plafondprijs te hanteren van € 30.500,- excl. BTW en deze jaarlijks te monitoren.

De maximale kavelgrootte voor een sociale koopkavel is 140 m². Indien de kavel groter is dan eerdergenoemde 140 m², dan dienen deze meerdere m²'s afgerekend te worden tegen de commerciële waarde van de grond. Opgemerkt dient te worden dat deze grondprijs per woning geldt. Indien er sprake is van meergezinswoningen/gestapelde bouw wordt prijstechnisch voor de eerste laag de factor 1, de tweede laag de factor 0,8, de derde laag de factor 0,7 de vierde laag de factor 0,6 en de vijfde en eventueel volgende lagen de factor 0,5 gehanteerd. Indien sprake is van parkeren onder het gebouw zal de parkeerlaag als eerste laag worden beschouwd, waarna de grondprijs voor de eerste woninglaag bepaald wordt via factor 0,8 en daarna afbouwend.

Vrije sector

Er zal bij projectmatige bouw veelal de residuele grondwaardemethode worden gehanteerd. De grondprijs wordt bepaald door op de Vrij Op Naam (V.O.N.)-prijs van de woning exclusief BTW de bouwkosten met alle bijkomende kosten in mindering te brengen. Wat dan resteert is het residu of wel de grondwaarde.

In het kader van risicobeheersing wordt aan de ontwikkelaar wel een minimum grondprijs/m² kenbaar gemaakt. Tevens wordt de uitkomst getoetst aan de behaalde grondquote en comperatief met andere soortgelijke projecten. Incidenteel kan, indien omstandigheden hier aanleiding toe geven, van het residuele systeem bij projectmatige bouw worden afgeweken en voor een ander systeem worden gekozen. Als alternatief kan dan gewerkt worden met een vaste prijs per m² of met het hanteren van een grondquote. Bij deze laatste variant wordt een percentage van de V.O.N.-prijs exclusief BTW als grondwaarde berekend. In de exploitatieopzet van het desbetreffende plan wordt, indien de residuele grondwaarde gehanteerd wordt, een inschatting gemaakt van de te behalen grondopbrengsten op basis van de ingeschatte marktwaarde en het hanteren van een grondquote.

5.4 Uitgifte individuele woningbouw

Uitgiftevorm

Kavels voor woningbouw voor individuele bouw worden in alle gevallen uitgegeven middels verkoop. Bij individuele kavels wordt een tweetal methodieken gehanteerd voor de verkoop, namelijk de uitgifte tegen een vaste m²-prijs of middels een inschrijving met een minimumprijs. Per complex wordt door het College gekozen voor één van bovenstaande methodieken of een mengvorm hiervan.

Uitgifteprijs

Het hanteren van de residuele grondwaarde bij de uitgifte van bouwkavels aan particulieren is niet aan te bevelen. Dit vanwege het feit dat we te maken hebben met individuele afnemers waarbij het zeer lastig is om de stichtingskosten van de opstal en de V.O.N.-prijs vast te stellen. Voor uitgifte van bouwkavels aan particulieren is uitgangspunt dat verkocht wordt tegen de marktwaarde. De marktprijs per m² is afhankelijk van ligging en locatie en kan onder andere worden bepaald door marktonderzoek of toetsing aan bv. een residuele grondwaarde in hetzelfde plangebied. Vervolgens vindt de uitgifte van particuliere bouwkavels plaats door middel van inschrijving en vervolgens, mits van toepassing, loting bij de notaris.

Middels de exploitatieopzet wordt de verkoopprijs per m², al of niet gedifferentieerd, vastgesteld.

In sommige gevallen kan de prijs bepaald worden middels een biedingsprocedure. Dit houdt in een inschrijvingsprocedure met daaraan gekoppeld een minimumbedrag. Burgers kunnen dan op een specifieke

kavel inschrijven. Deze methodiek zou toegepast kunnen worden indien sprake is van een gewilde locatie of indien er sprake is van een incidentele kavel.

5.5 Snippergroen

Uitgiftedvorm

Incidenteel kan de gemeente overgaan tot het afstoten van snippergroen. Op basis van een verzoek, volgt een integrale beoordeling op basis van diverse beleidsuitgangspunten. Indien uit de integrale beoordeling volgt dat tot verkoop kan worden overgegaan krijgt de verzoeker de gelegenheid om de desbetreffende strook grond te verwerven tegen.

Uitgiftedprijs

Snippergroen wordt verkocht voor een vaste prijs van € 70,- per m² excl. verschuldigde belastingen.

5.6 Locaties trafo's

Uitgiftedvorm

Om de bestaande en nieuwe bebouwing te voorzien van de nutsvoorzieningen worden trafohuisjes geplaatst. De gemeente verkoopt de gronden die hiervoor benodigd zijn aan de energieleverancier.

Uitgiftedprijs

De prijs voor grond ten behoeve van trafohuisjes betreft €140,- / m² excl. verschuldigde belastingen.

5.7 Locaties zendmasten

Uitgiftedvorm

Binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Waalwijk staan een aantal zendmasten om het bereik van de verschillende providers binnen de gemeente te realiseren. Deze masten staan veelal op gemeentegrond. De masten zelf zijn door de verschillende providers aangebracht. Door het vestigen van een recht van opstal blijven de opstallen (=masten) van de providers en de grond van de gemeente. De providers betalen hiervoor een vergoeding voor het recht van opstal aan de gemeente.

Uitgiftedprijs

De hoogte van deze vergoeding bedraagt € 5.000,- op jaarbasis. Wanneer er vervolgens door meerdere providers gebruik wordt gemaakt van deze mast, wordt per uitbreiding € 1.000,- op jaarbasis in rekening gebracht.

5.8 Maatschappelijke voorzieningen

Uitgiftedvorm

Wanneer gronden uitgegeven moeten worden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, denk hierbij aan een bibliotheek, cultureel centrum e.d., zal de gemeente per geval bekijken welke uitgiftedvorm zal worden gekozen.

Uitgiftedprijs

Wanneer gronden geleverd dienen te worden voor maatschappelijke doeleinden (bibliotheek, cultureel centrum etc.) ontbreekt een echte marktsituatie voor de bepaling van een grondprijs per m². Het realiseren van deze voorzieningen ten behoeve van het maatschappelijk belang staat voorop. Voorgesteld wordt dan ook om per locatie prijsafspraken te maken waarbij in ieder geval de kostprijs van de grond betrokken wordt. Indien de realisatie van een maatschappelijke voorziening van gemeentewege plaats vindt, moet op basis van de BBV-voorschriften de grond worden ingebracht tegen kostprijs. Indien er sprake is van een inbreidingslocatie wordt voorgesteld om op basis van boven aangegeven uitgangspunten de haalbaarheid te

toetsen met als uitgangspunt dat het in principe budgettair neutraal moet zijn voor de grondexploitatie. De te hanteren prijs wordt per locatie vastgesteld middels de exploitatieopzet.

5.9 Commerciële voorzieningen

Uitgiftedevorm

Gronden die worden uitgegeven voor commerciële doeleinden (winkels, huisarts, apotheek etc.) worden door de gemeente verkocht.

Uitgiftedprijs

Wanneer er gronden geleverd worden voor commerciële doeleinden, wordt een marktconforme prijs gehanteerd. Uitgangspunt bij de prijsvorming vormt o.a., voor zover vergelijkbaar, de op dat moment geldende marktconforme grondprijs in de regio en de vergelijking met commerciële voorzieningen elders in de gemeente. Verder is de kwaliteit onder andere vanwege aard, omvang, functie en ligging in vergelijking met andere locaties bepalend voor de m²-prijs. Door de Raad wordt in de exploitatieopzet van een locatie waarin commerciële meters gerealiseerd worden, niet zijnde woningbouw, de verkoopprijs per m², al of niet gedifferentieerd, vastgesteld.

5.10 Uitgifte aan andere organisatieonderdelen binnen de gemeente Waalwijk

Evenals het voorkomt dat de grondexploitatie gronden 'verwerft' van andere afdelingen komt het ook voor dat het 'Grondbedrijf' grond levert aan andere organisatieonderdelen binnen de gemeente ten behoeve van bv. huisvesting van onderwijs, het realiseren van sportvoorzieningen of maatschappelijke voorzieningen. Vanuit de grondexploitatie worden de gronden bouwrijp geleverd en vervolgens wordt na de realisatie ook zorg gedragen voor het woonrijp maken.

Voor de interne doorleveringen van gronden wordt voorgesteld de grondprijs door het college vast te laten stellen waarbij in principe wordt uitgegaan van een kostendeckende grondexploitatie. Hierbij wordt uitgegaan van levering tegen kostprijs waarbij geen winstcomponent wordt meegenomen.

5.11 Uitgiftevoorwaarden

Als richtinggevend kader voor de uitgifte van kavels zijn algemene uitgiftevoorwaarden opgesteld voor de verkoop van bouwterreinen particuliere woningen, verkoop van bedrijventerreinen, verkoop van snippergroen en uitgifte in erfpacht bedrijventerreinen.

Voor de algemene uitgiftevoorwaarden voor de verkoop van bedrijventerreinen wordt voorgesteld om ze te wijzigen. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de verplichting richting de koper om het dak geschikt te maken voor de plaatsing van zonnepanelen en de Bibob-toets. Voor de volledigheid zijn deze aangepaste algemene uitgiftevoorwaarden als bijlage toegevoegd. De eerder vastgestelde algemene uitgiftevoorwaarden voor de verkoop van bedrijventerreinen komt hiermee te vervallen.

6. Grondbeheer

Ten aanzien van het beheer van gronden kan onderscheid gemaakt worden in beheer van gronden in het kader van de grondexploitatie en van overige gronden.

6.1 Grondbeheer binnen de grondexploitatie

Het is zaak om bij een te ontwikkelen bestemmingsplan tijdig over de grond te kunnen beschikken. Als te vroeg tot verwerving wordt overgegaan, kan dit leiden tot renteverliezen. Te late verwerving kan betekenen dat tegen hoge(re) prijzen moet worden aangekocht. Door te late verwerving kan bovendien de realisatie van de plannen stagneren.

Vroegtijdige verwerving kan prijstechnische voordelen hebben. Het aanbieden van voortgezet gebruik van de gronden (soms om niet) aan de verkoper kan de onderhandelingen positief beïnvloeden.

De gronden die zijn verworven kunnen (tijdelijk) in gebruik worden gegeven op basis van geliberaliseerde één jaarlijkse pacht of gebruiksovereenkomst met een opzegtermijn van één maand. De gemeente kan dan altijd op afzienbare termijn beschikken over de gronden. De gemeente kan ook de gronden zelf exploiteren, namelijk zelf (laten) inzaaien en de oogst verkopen. Deze laatste methode wordt in de gemeente Waalwijk tot heden niet toegepast. Binnen de exploitatieopzet van elk plan is een bedrag geraamd voor plan- en beheerskosten. Deze beheerskosten zijn bestemd voor dekking van de kosten van het grondbeheer tijdens de exploitatieperiode.

6.2 Grondbeheer buiten de grondexploitatie

Naast de gronden die de gemeente heeft binnen de exploitatiegebieden heeft de gemeente ook gronden welke zijn opgenomen onder de materiële vaste activa. Deze gronden onder de materiele vaste activa betreffen zowel de gronden die strategisch zijn aangekocht bijvoorbeeld met het oog op een toekomstige ontwikkeling, als de gronden die agrarisch in gebruik zijn en waarschijnlijk ook blijven.

In principe verpacht de gemeente alle gronden onder de materiele vaste activa. Op deze manier worden de gronden op een goede manier beheerd en hebben de plaatselijke agrariërs er ook baat bij. De gemeente sluit enkel jaarlijkse pachtcontracten af, de zogenoemde geliberaliseerde pacht (=losse pacht). In het verleden zijn er ook reguliere pachtovereenkomsten (=vaste pacht) afgesloten. Deze overeenkomsten moet de gemeente blijven continueren, tenzij er een opzeggingsgrond is, waaronder de gronden dat de pachter geen agrarische bedrijfsvoering meer heeft of er een concrete ontwikkeling op de betreffende plek is voorzien. Mogelijk zal er bij beëindiging van een reguliere pachtovereenkomst een vergoeding/schadeloosstelling aan de pachter betaald moeten worden. Dit is afhankelijk van de opzeggingsgrond.

7. Conclusies

7.1 Algemeen

Het grondbeleid kan worden ingezet om onze maatschappelijke ambities en doelen binnen de gemeente te realiseren. Naast het realiseren van bovengenoemd doel draagt het grondbeleid ook bij aan:

- Het invloed uitoefenen op de soort en de kwaliteit van het ruimtegebruik.
- Een rechtmatige verdeling van kosten en baten.
- Transparantie aanbrengen in het gemeentelijk handelen.
- Genereren van financiële middelen waarmee overheidsdoeleinden kunnen worden bereikt.

Binnen het grondbeleid moet rekening worden gehouden met de wettelijke kaders. Deze kaders gelden op verschillende niveaus, namelijk op Europees, landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal niveau.

Met het grondbeleid kan invloed worden uitgeoefend op de wijze waarop de grond wordt gebruikt. Dit is wenselijk omdat het kan bijdragen aan de realisering van brede (publieke) doelstellingen.

De gemeente kan verschillende keuzes maken over de wijze waarop zij acteert binnen het grondbeleid. De twee uiterste vormen zijn een actief grondbeleid en een faciliterend grondbeleid. Voor de gemeente zijn beide vormen aanvaardbaar. De feitelijke keuze voor een specifieke vorm is afhankelijk van de situatie. Hierbij wordt zowel gekeken naar het maatschappelijke als het financiële rendement van de ontwikkeling. Per ontwikkeling zal op basis van een analyse worden bepaald welke vorm van grondbeleid zal worden gevoerd.

Wanneer de gemeente een actieve grondpolitiek voert, zal zij op enig moment winst of verlies moeten nemen. Indien een ontwikkeling winstgevend is zal winst moeten worden genomen. Dit moet volgens de BBV-voorschriften in sommige gevallen ook tussentijds. Winsten komen ten gunste van de reserve grondexploitatie. Het is ook mogelijk dat voor een ontwikkeling een negatief resultaat wordt verwacht. Als dit negatieve resultaat onafwendbaar is, moet een voorziening worden getroffen ten laste van de reserve grondexploitatie.

Omdat bij een actieve grondpolitiek uiteindelijk de gronden worden uitgegeven, is vastgelegd welke uitgiftevorm en uitgifteprijs wordt aangehouden per soort ontwikkeling. Dit in het kader van gelijkheid en transparantie.

De gronden die nog niet worden ontwikkeld, maar al wel in eigendom zijn bij de gemeente, moeten worden beheerd. Per perceel bepaalt de gemeente, afhankelijk van de termijn waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden, op welke wijze de gronden in gebruik of pacht worden uitgegeven.

7.2 Beslispunten

Deze nota bevat een aantal conclusies welke in afwijking zijn van de tot op heden gevolgde gedragslijn. Daarnaast zijn uitgangspunten geformuleerd – al dan niet conform bestaand beleid - die van zodanig belang zijn, dat het goed is dat de raad hieraan door middel van expliciete besluitvorming zijn fiat geeft. Onderstaand worden de beslispunten naar hoofonderwerpen nader uitgewerkt en voorgesteld:

DE RAAD BESLUIT:

Grondbeleid:

Keuze grondbeleid

1. Afhankelijk van het financiële én maatschappelijke rendement van een ontwikkeling te kiezen voor een actief of voor een facilitair grondbeleid;

Actief grondbeleid

Verwerving:

1. Indien er sprake is van een actief grondbeleid, op een strategisch moment, over te gaan tot minnelijke verwerving. Hiertoe de instrumenten van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en onteigening, indien gewenst/mogelijk, in te zetten.
2. Voor gronden die ontwikkeld worden en welke reeds in eigendom zijn van de gemeente Waalwijk en vallen binnen de ‘materiële vaste activa’ tegen boekwaarde in het plan in te brengen. De boekwaarde van de ‘materiële vaste activa’ vervolgens met dezelfde waarde af te waarderen.
3. Voor gronden die ter herontwikkeling door een gemeentelijk organisatieonderdeel worden vrijgemaakt en intern worden geleverd ten behoeve van grondexploitatie, op grond van de BBV de grond tegen boekwaarde in te brengen.

Facilitair grondbeleid

Verhaal van kosten:

1. Daar waar de eigenaar een beroep doet op zelfrealisatie, over te gaan tot kostenverhaal met inachtneming van de mogelijkheden die de Grondexploitatiewet biedt;
2. In het geval van particuliere exploitatie in te zetten op het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst. Indien het niet lukt om een anterieure overeenkomst te sluiten, een exploitatieplan vast te stellen en te trachten een posterieure overeenkomst te sluiten. Indien privaatrechtelijk niet tot overeenstemming met de ontwikkelende partij wordt gekomen het publiekrechtelijk spoor middels de bouwvergunning te volgen;
3. Voor zowel ontwikkelingen binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied een bijdrage ruimtelijke kwaliteit in rekening te brengen bij de initiatiefnemer. De bijdrage wordt ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De bijdrage wordt zo veel mogelijk besteed aan landschappelijke kwaliteitsverbetering op het perceel zelf, in de directe omgeving of elders. Indien dat niet meteen mogelijk is, kan een fondsbijdrage worden gedaan.
4. De bijdrage bovenwijkse voorzieningen niet meer toe te passen bij nieuwe ontwikkelingen.

Winst en verlies

Reserves en voorzieningen:

1. Conform de BBV-voorschriften tussentijds winst te nemen op basis van de Percentage of Completion methode.
2. Positieve resultaten aan het einde van de exploitatie in de jaarrekening te verwerken.
3. De winsten ten gunste te laten komen van de Reserve grondexploitatie.
4. Wanneer sprake is van een onafwendbaar negatief resultaat een voorziening te treffen ten laste van de Reserve grondexploitatie.

Uitgiftebeleid

Uitgifte:

1. De uitgifte van bedrijventerreinen hoofdzakelijk plaats te laten vinden middels de verkoop van de grond. Er dient terughoudend omgegaan te worden met uitgifte in erfpacht.
2. De uitgifte van kavels voor projectmatige en particuliere woningbouw plaats te laten vinden middels verkoop van de grond.
3. Het college toestemming te geven tot het kiezen voor de wijze waarop individuele kavels worden uitgegeven, hetzij via een vaste prijs per m² hetzij via inschrijving;
4. Bij de uitgifte van projectmatige kavels te opteren voor een meervoudige selectie tenzij sprake is van een specifieke situatie waarbij de enkelvoudige selectie de voorkeur geniet. (bv. bouwclaimmodel);
5. Gronden ten behoeve van snippergroen, het plaatsen van trafohuisjes, commerciële voorzieningen uit te geven middels verkoop.
6. In geval van uitgifte van gronden voor maatschappelijke voorzieningen per geval de uitgiftevorm te bepalen.
7. Ten behoeve van het plaatsen van zendmasten op gemeentegrond wordt een recht van opstal gevestigd.
8. Incidenteel, indien noodzakelijk, andere zakelijke rechten toe te passen;
9. De algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bedrijventerreinen te wijzigen conform de voorwaarden zoals deze in de bijlage zijn gevoegd.

Uitgifteprijsen:

1. Bij de uitgifte van bedrijventerreinen of commerciële voorzieningen te verkopen tegen een vooraf vastgestelde marktconforme grondprijs eventueel gedifferentieerd op basis van ligging binnen het plangebied.
2. Bij projectmatige sociale woningbouw uit te gaan van het eerder vastgestelde prijsbeleid waarbij de sociale kavelprijs voor huurwoningen € 22.500,- excl. BTW bedraagt De sociale kavelprijs voor koopwoningen € 30.500,- excl. BTW bedraagt.
3. Bij de uitgifte van kavels voor de vrije sector bij projectmatige bouw te opteren voor de residuele grondwaardemethodiek, waarbij de grondwaarde wel aansluit bij de comparatieve methode en bij soortgelijke projecten op basis van het residuele systeem, tenzij er omstandigheden zijn waarbij de bepaling van de grondprijs via een andere wijze prefereert (bv. grondquote of vaste m²-prijs).
4. Bij uitgifte aan particulieren te opteren voor een marktconforme m²-prijs, afhankelijk van ligging en locatie. Eventueel de kavel(s) uit te geven op basis van bieding met een ondergrens;
5. Voor de levering van snippergroen een prijs te hanteren van € 70,- per m² exclusief verschuldigde belastingen;
6. Voor de levering van gronden voor trafo's een prijs te hanteren van € 140,- per m² exclusief verschuldigde belastingen;
7. De hoogte van de vergoeding voor het recht van opstal ten behoeve van een zendmast vast te stellen op € 5.000,- op jaarbasis. Wanneer er vervolgens door meerdere providers gebruik wordt gemaakt van deze mast, wordt per uitbreiding € 1.000,- op jaarbasis in rekening gebracht.

8. Voor de interne doorleveringen van gronden de grondprijs door het college vast te laten stellen waarbij in principe wordt uitgegaan van een kostendekkende grondexploitatie. Hierbij wordt uitgegaan van levering tegen kostprijs waarbij geen winstcomponent wordt meegenomen.

Grondbeheer:

1. Gronden die binnen en buiten de grondexploitatie vallen te verpachten en hiervoor geliberaliseerde (jaarlijkse) pachtovereenkomsten af te sluiten.
2. Wanneer de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid binnen het pachtseizoen start een gebruiksovereenkomst om niet af te sluiten.

Vaststelling:

1. Tot vaststelling van de Nota grondbeleid 2019-2023 gemeente Waalwijk.