

**Kadernota Grondbeleid 2012
gemeente Bodegraven Reeuwijk**

Inhoud

1	Samenvatting	3
2	Inleiding	5
3	Grondbeleid	5
3.1	Wat is grondbeleid	5
3.2	Wettelijk kader, verplichtingen en doelstellingen	5
3.3	Uitgangspunten grondbeleid	6
4	Samenhang grondbeleid en gemeentelijke beleidsvelden	6
5	Regie en vormen van grondbeleid	7
5.1	Vormen van grondbeleid.....	7
5.2	Regievoering en actief grondbeleid	8
5.3	Facilitair grondbeleid	9
5.4	Regie per locatie en beleidsdoelstelling	9
6	Grondbeleidsinstrumentarium	10
6.1	Financiële instrumenten.....	10
6.1.1	Grondexploitatie	10
6.1.2	Resultaatneming	10
6.1.3	Grondprijzen	11
6.1.4	Erfpacht.....	12
6.2	Juridische instrumenten.....	12
7	Strategische aankopen	13

Bijlagen

1.	Schema actief of faciliterend grondbeleid	15
2.	Kostensoortenlijst Bro art. 6.2.3-6.2.5 (d.d. 21 april 2008)	17
3.	Grondprijsberekenningsmethoden	19

1 Samenvatting

De gemeenten Bodegraven en Reeuwijk zijn op 1 januari 2011 samengevoegd. Op grond van artikel 28 van de Wet Arhi blijven alle gemeentelijke voorschriften van de voormalige gemeenten tot twee jaar na de datum van de herindeling van kracht. Volgens vaste jurisprudentie geldt dit ook voor gemeentelijk beleid.

Dit betekent dat de op 11 februari 2010 door de gemeenteraad van Bodegraven en de op 1 maart 2010 door de gemeenteraad van Reeuwijk vastgestelde Kadernota Grondbeleid van rechtswege komt te vervallen.

Gelet hierop is het gewenst dat voor 1 januari 2013 door de gemeenteraad een nieuwe geharmoniseerde Kadernota Grondbeleid wordt vastgesteld. Opgemerkt zij dat de door de gemeenten Bodegraven en Reeuwijk in 2010 vastgestelde kadernota's vrijwel identiek zijn en grotendeels al geharmoniseerd zijn.

Uitgezonderd de nog te harmoniseren onderdelen zal de inhoud van de bestaande kadernota opnieuw ter vaststelling worden aangeboden.

In deze geharmoniseerde Kadernota Grondbeleid worden algemene beleidskeuzes aangegeven waarbinnen het te voeren gemeentelijke grondbeleid zal kunnen plaatsvinden.

Met het vaststellen van deze geharmoniseerde Kadernota worden impliciet de volgende besluiten genomen:

Vormen van grondbeleid.

De gemeente Bodegraven- Reeuwijk voert in het algemeen een faciliterend grondbeleid, maar een actief grondbeleid waar dat wenselijk en/of noodzakelijk is.

Grondprijzen

De gemeente Bodegraven- Reeuwijk hanteert marktconforme grondprijzen. In een jaarlijks op te stellen grondprijzenbrief worden de behaalde grondprijzen geëvalueerd en worden richtlijnen voor de te hanteren grondprijzen vastgelegd. Voorwaarde bij elke transactie is marktconformiteit en transparantie.

Reserves en weerstandsvermogen

Met haar grondposities loopt de gemeente een marktrisico. De projecten en grondexploitaties hebben vaak een lange looptijd, waardoor het uiteindelijke financiële resultaat niet altijd goed valt te voorspellen. De Reserve Projecten dient voldoende groot te zijn om de risico's die de gemeente loopt te kunnen dekken. Voorzienbare tekorten dienen te worden gedekt voordat een project dan wel een grondexploitatie doorgang kan vinden.

Resultaatsneming

De gemeente streeft naar minimaal budgettair neutrale grondexploitaties. Indien in een grondexploitatie verlies wordt verwacht dient een verliesneming te worden genomen, bij projecten een verliesvoorziening. Jaarlijks zullen de grondexploitaties moeten worden gewaardeerd tegen marktwaarde. Indien winst behaald wordt, zal deze winst in eerste instantie benut moeten worden om de Reserve Projecten op peil te brengen en om eventuele verwachte negatieve resultaten op andere grondexploitaties en projecten af te dekken.

Is de Reserve Projecten op peil, dan kan overwogen worden het overschot toe te voegen aan de Algemene Reserve of een ander fonds, na besluitvorming door de Raad.

Strategische aankopen

Om slagvaardig te kunnen optreden in de markt, is het wenselijk binnen korte termijn een besluit te kunnen nemen omtrent strategische aankoop of verkoop van grond. Het college van burgemeester en wethouders is op grond van de gemeentewet bevoegd om gronden aan te kopen en te verkopen. Het budgetrecht ligt echter bij de gemeenteraad.

Het college van burgemeester en wethouders besluit niet tot aankoop/verkoop dan nadat zij de gemeenteraad gedurende vier weken in de gelegenheid heeft gesteld zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

2 Inleiding

In deze Kadernota worden beleidskeuzes voorgesteld waarbinnen het te voeren gemeentelijke grondbeleid door het college zal kunnen plaatsvinden. De in deze nota aangegeven beleidskeuzes zullen bestuurlijk moeten worden afgewogen. Dit kan worden omschreven als "grondpolitiek" (het doen van bestuurlijke keuzes met betrekking tot het voeren van beleid op de verschillende gebieden van het grondbeleid). De voorgestelde beleidskeuzes zijn afhankelijk gesteld van de cruciale uitgangspunten regie en grondpositie. Aan elke beleidskeuze zijn voor- en nadelen verbonden.

3 Grondbeleid

3.1 Wat is grondbeleid

Het grondbeleid geeft aan op welke uitvoeringsgerichte wijze de gemeente sturing wenst te geven aan het handhaven dan wel wijzigen van het grondgebruik zodanig dat dit past in de door de gemeente geformuleerde doelstellingen in het kader van een goede en evenwichtige ruimtelijke ordening. Grondbeleid is daarmee instrumenteel beleid ten behoeve van diverse beleidsvelden zoals bijvoorbeeld volkshuisvesting, economische zaken, welzijn, recreatie en milieu. Het grondbeleid is instrumenteel omdat het de instrumenten biedt om het beleid in de genoemde sectoren te realiseren en is daarmee een duidelijke randvoorwaarde voor het te voeren beleid.

De gemeente begeeft zich met het grondbeleid op de markt van vraag en aanbod met de daarbij behorende risico's. De mate waarop de gemeente deze risico's durft te nemen en de wijze waarop de risico's worden afgedekt, maken onderdeel uit van het Grondbeleid. Hier ligt een sterke relatie met de begroting en de "Nota Reserves en Voorzieningen".

Het grondprijnsbeleid is onderdeel van het grondbeleid. Bij verkoop van grond zal de gemeente een markconforme prijs moeten hanteren, die op transparante wijze tot stand komt.

3.2 Wettelijk kader, verplichtingen en doelstellingen

Op het voeren van grondbeleid door een gemeente is wet en regelgeving van invloed. De gemeente treedt als privaatrechtelijke persoon op bij grondtransacties, waarbij bijvoorbeeld het Burgerlijk Wetboek van toepassing is. Een belangrijke wet is de nieuw vastgestelde Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 met als onderdeel de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wro) en de Rijksnota's die hieraan zijn gerelateerd. Daarnaast heeft de Europese wet- en regelgeving grote invloed op het grondbeleid, met name waar het de hoogte van de grondprijzen betreft (marktconformiteit, staatssteun) en de selectie van marktpartijen (aanbesteding).

3.3 Uitgangspunten grondbeleid

Hieronder volgen de belangrijkste uitgangspunten ten aanzien van de het grondbeleid, waarmee wordt ingespeeld op de doelstellingen van de gemeente en op de huidige wet- en regelgeving. In de volgende hoofdstukken worden de uitgangspunten dieper uitgewerkt.

> *Het maken van grondbeleidskeuzes.*

De centrale vraag is op welke wijze via het gemeentelijk grondbeleid een zo gunstig mogelijke uitgangspositie voor de gemeente kan worden gecreëerd om de gestelde ruimtelijke, sectorale en financiële doelstellingen te realiseren, waarbij de financieel-economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling zoveel mogelijk zeker is gesteld.

> *Het opstellen van eenduidig beleid en verantwoording:*

- het beschrijven van het integrale beleidskader ten dienste van het beheersen, het bewaken en het onderling afstemmen van de verschillende deelterreinen binnen het grondexploitatie- en bouwgrondproductieproces. Het doel hiervan is om met dit beleidskader een samenhangend, strategisch en daardoor effectief grondbeleid te kunnen voeren;
- het verkrijgen van transparantie van het grondbeleid, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau, maar uitdrukkelijk ook voor belanghebbenden en de geïnteresseerde burgers en bedrijven;
- In de paragraaf grondbeleid in de begroting kan een goede koppeling gelegd worden met de wijze van uitvoering van het grondbeleid door de gemeente aan de hand van gestelde beleidskaders.

> *Het beschrijven van (de werking van de) grondbeleidsinstrumenten (onder te verdelen in een financieel en een juridisch instrumentarium) die de gemeente ter beschikking staan.*

Welke middelen kan en wil de gemeente inzetten om haar doelen te bereiken?

4 Samenhang grondbeleid en gemeentelijke beleidsvelden

De belangrijkste elementen voor het te voeren grondbeleid zijn de (vastgestelde) beleidskaders. Op basis van deze kaders worden initiële keuzes gemaakt.

Ook de startcondities (bijvoorbeeld het hebben van een grondpositie in een bepaald ontwikkelingsgebied) zijn medebepalend voor de wijze waarop het grondbeleid wordt opgepakt. De doelstelling van het grondbeleid is maatschappelijk en politiek bepaald en daarom dus ook tijdgebonden. Uit de maatschappelijke en mede daarop gebaseerde (politieke) keuzes en soms ook wettelijke opgaven (te denken valt daarbij bijvoorbeeld aan de verantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting) vloeien de keuzes voor het te voeren grondbeleid (actief of faciliterend) voort.

De belangrijkste bepalende factoren zijn:

- de ontwikkelingsrichting van de gemeente zoals die door de raad en het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld (structuurvisie “Vitaliteit op een knooppunt” door de raad vastgesteld op 15 juni 2011 voor het grondgebied van de oude gemeente Bodegraven en de structuurvisie gemeente Reeuwijk vastgesteld op 27 april 2009 door de gemeenteraad van Reeuwijk voor het grondgebied van de oude gemeente Reeuwijk);
- het beleid op het gebied van bijvoorbeeld Volkshuisvesting en Economische Zaken;
- de publiekrechtelijke context: de uitvoering van grondbeleid is in de publiekrechtelijke context zeer belangrijk, er is bijvoorbeeld een bestemmingsplan noodzakelijk om de Onteigeningswet te kunnen toepassen. Ook de Verordening Ruimte van de provincie en de verschillende nota's van de rijksoverheid geven de kaders aan waarbinnen de gemeente ruimte heeft voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- bovenlokaal/regionaal grondbeleid: de verplichtingen die samenhangen met samenwerking met andere gemeenten in een regionaal samenwerkingsverband (bijvoorbeeld Oude Rijnzone);

- de keuze van de (meest financiële) risico's die de gemeente kan en wenst te lopen. Deze keuze moet aan het begin van het grondontwikkelingsproces worden gemaakt en deze keuze is ook zeer bepalend voor de rol die de gemeente speelt in het grondontwikkelingsproces;
- de keuzes voor risicovoorzieningen: de mogelijkheden tot het aangaan van financiële risico's zijn onlosmakelijk verbonden met het risicokapitaal waarover de gemeente beschikt.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een bijzondere uitgangspositie door haar ligging in het Groene Hart. Door haar ligging in het landelijk gebied wil de gemeente kleinschalig blijven en ook vitaal en bruisend zijn. Als de gemeente deze doelstellingen binnen een bepaalde termijn wenst te initiëren en hierop invloed wenst uit te oefenen, kan zij met haar ruimtelijk beleid bepaalde doelstellingen verwezenlijken. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het opstellen van bestemmingsplannen. Niet alle doelstellingen kunnen worden gestuurd en behaald via een bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld differentiatie van woningbouw. Om actief invloed te kunnen uitoefenen op de (invulling van) ruimtelijke ontwikkelingen heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om door middel van grondbeleidsinstrumenten (zoals bijvoorbeeld het vaststellen van een exploitatieplan) een betere regie te kunnen voeren en daarmee invloed te kunnen uitoefenen op de ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van de door de gemeente geformuleerde beleidsdoelstellingen.

Het grondbeleid kan met de (nieuwe) Wro niet los worden gezien van het ruimtelijk ordeningsbeleid. Bij het voorbereiden van ruimtelijke besluiten wordt binnen de kaders van het ruimtelijk ordenings- en het grondbeleid een afweging gemaakt op welke wijze het ruimtelijk besluit het beste ten uitvoer kan worden gebracht. Hierbij speelt het verplichte gemeentelijk kostenverhaal een belangrijke rol. Kostenverhaal kan op verschillende manieren "verzekerd" zijn. Daarbij kan de vraag voorliggen of een exploitatieplan gewenst is dan wel noodzakelijk is of dat het kostenverhaal middels een zogenaamde anterieure overeenkomst zeker gesteld kan worden. Bij kostenverhaal is het uitgangspunt dat dit zoveel mogelijk in een anterieure overeenkomst wordt geregeld alvorens gebruik te maken van de mogelijkheid een exploitatieplan op te stellen.

5 Regie en vormen van grondbeleid

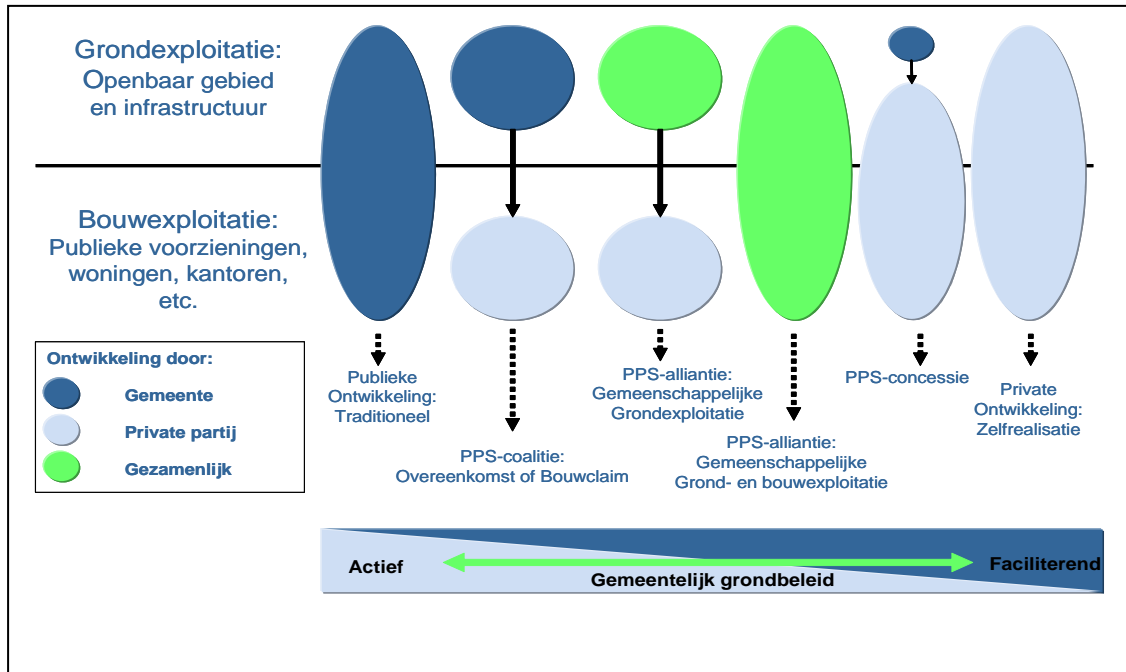
5.1 Vormen van grondbeleid

Ten aanzien van het grondbeleid zijn verschillende vormen mogelijk. Over het algemeen wordt onderscheid gemaakt tussen actief en facilitair grondbeleid (soms ook wel passief grondbeleid genoemd). Het belangrijkste onderscheidende kenmerk van de twee vormen van grondbeleid (en al hun tussenvarianten) is de mate waarin de gemeente al dan niet risicodragend en al dan niet in samenwerking met private partijen overgaat tot de exploitatie van grond en/of het te realiseren vastgoed.

Het is belangrijk onderscheid te maken tussen de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie. Bij de grondexploitatie gaat het om de verwerving, sanering, ontsluiting en het bouw- en woonrijp maken van gronden (incl. het aanleggen van riool, wegen, groen etc.). Daar tegenover staat de opbrengst uit gronduitgifte voor uitgeefbare kavels.

Bij de vastgoedexploitatie gaat het om het realiseren en exploiteren van het vastgoed (woningen, publieke voorzieningen als scholen, theaters, sporthallen etc.). In beide exploitaties zijn verschillende risico's aanwezig. De vastgoedexploitatie en grondexploitatie hebben een belangrijke relatie. De grondprijs is voor projectontwikkelaars een resultante van de vastgoedexploitatie, maar is een belangrijke opbrengstenpost voor de grondexploitatie. Hiermee is de afhankelijkheid van de grondexploitatie voor de marktomstandigheden bij de vastgoedexploitatie verklaard. De vastgoedexploitatie wordt doorgaans door een projectontwikkelaar uitgevoerd.

In onderstaande figuur wordt het veld van actief naar facilitair grondbeleid weergegeven. Daarnaast worden in deze figuur de verschillende uitvoeringsvormen weergegeven. In het hierna volgende wordt in het kort ingegaan op de belangrijkste kenmerken van actief en facilitair grondbeleid.



Figuur: Van actief naar facilitair grondbeleid.

5.2 Regievoering en actief grondbeleid

Onder regievoering kan worden verstaan dat de gemeente sturing geeft aan de door haar gewenste (vorm van) ontwikkeling dan op basis van de haar ter beschikking staande ruimtelijke ordeningsinstrumenten mogelijk is.

Te denken valt aan de sturing op de woningbouwdifferentiatie (verdeling sociale woningbouw en vrije sector woningbouw) of ruimtegebruik (park, sportvoorzieningen) in een plangebied of de ontwikkeling van kostendragers (woningbouw, bedrijventerrein) om daarmee andere ontwikkelingen te kunnen bekostigen (infrastructuur). Met de keuze voor regie kan de gemeente de invulling van de planontwikkeling sterk beïnvloeden. Om zelf volledig te kunnen sturen heeft de gemeente een (substantiële) grondpositie nodig. Deze grondpositie kan zij (proberen) in (te) nemen door minnelijke verwerving of het haar ter beschikking staande grondbeleidsinstrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of onteigening.

Een bijkomend aspect is dat de gemeente, doordat zij eigendommen in een gebied heeft, ook mogelijkheden heeft tot het terugverdienen van de door haar te maken kosten (kostenverhaal) en zelfs eventueel tot het maken van winst. Met deze winst kunnen eventueel andere ruimtelijke ontwikkelingen, zoals hoofdinfrastructuur, of parkeergelegenheid in het centrum financieel haalbaar worden gemaakt. Hierbij worden de juridische mogelijkheden van de grondbeleidsinstrumenten ingezet zodanig dat de financiële haalbaarheid van een project kan worden ondersteund en zelfs gestuurd. Dit noemt men actief grondbeleid.

Het voordeel van een actief grondbeleid is dat de gemeente de realisatie van publieke doelen in eigen hand kan houden en (in principe) alle kosten kunnen worden doorberekend in de uitgifteprijs. De gemeente heeft tevens de zeggenschap over de distributie van bouwkvavels en zij kan voorwaarden verbinden aan de uitgifte van gronden. Door het hanteren van marktprijzen kunnen ook extra opbrengsten worden verkregen. Als nadeel kan worden aangegeven dat alle risico's en kosten voor rekening van de gemeente komen. De waarde van de grond is afhankelijk van de economische

omstandigheden waarbij risico's worden gelopen van renteverliezen bij een grondvoorraad (marktrisico) en de kosten en rente die drukken op de grondexploitaties. De gemeente is dan verantwoordelijk voor het in evenwicht brengen van de kosten en opbrengsten. Van oudsher komt deze vorm van grondbeleid, waarbij de gemeente de grond geheel of voor een groot gedeelte zelf in handen heeft, veel voor.

5.3 Facilitair grondbeleid

Onder facilitair grondbeleid wordt verstaan het grondbeleid dat streeft naar realisatie van de planontwikkeling, maar zonder een directe voorkeur voor gemeentelijk initiatief of marktinitiatief. De gemeentelijke rol bestaat uit een meer voorwaardenscheppende en/of toezichhoudende rol. De gemeente kan in samenwerking met private partijen selectief percelen verwerven. Een mogelijkheid hierbij is ook om te komen tot een samenwerkingsconstructie tussen gemeente en private partijen (publiek-private samenwerking).

Het voordeel van facilitair beleid is dat de financiële risico's gedeeltelijk bij de ontwikkelaar komen te liggen. Nadeel kan zijn dat de gemeente minder mogelijkheden tot sturing en kostendekking heeft. Hierdoor kunnen haar doelstellingen (openbare voorzieningen, sociale woningbouw) in het gedrang komen.

De nieuwe Wro biedt meer mogelijkheden om kosten te verhalen op private partijen. Te denken valt aan kosten voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, uitvoeren van onderzoeken als bodemonderzoek, milieu en flora en fauna. Ook zijn er meer verhaalmogelijkheden voor omslagen voor bovenwijkse voorzieningen. Middels het vaststellen van exploitatieplannen (behorend bij bestemmingsplannen) heeft de gemeente de mogelijkheid om meer te sturen op programma en planning. Het maken van winst binnen de grondexploitatie is in dit geval niet mogelijk. Wel kan een boekwinst worden behaald bij inbreng van gemeentegrond tegen marktwaarde.

De opties voor het inzetten van de grondbeleidsinstrumenten hangen nauw samen én met de mate van regie die de gemeente wenst te hebben én met de grondpositie die de gemeente wel of niet heeft in een bepaald gebied.

Juridische en planeconomische inbreng aan het begin van visie- en beleidsvorming en de planinvulling is dan ook een vereiste. Een actief grondbeleid vraagt een actieve inzet van met name medewerkers op het gebied van gebiedsontwikkeling (projectmanagement, grondzaken ruimtelijke ordening). Het grondbeleid zélf is geen doelstelling op zich, maar een sturingsinstrument om andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Door middel van het voeren van een adequaat grondbeleid heeft de gemeente sterkere middelen in handen om haar ambities en geformuleerde beleidsdoelstellingen te verwezenlijken.

5.4 Regie per locatie en beleidsdoelstelling

In hoeverre regie gewenst is op een ontwikkelingslocatie, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de te realiseren doelstellingen en ambities die voortvloeien uit de specifiek geformuleerde beleidsnota's en projectopdrachten. Het is nauwelijks mogelijk om ten aanzien van de vorm van regie voor een specifiek beleidsveld een algemeen beeld te geven. Per locatie kunnen immers meerdere facetten zoals de ligging van de locatie, grondeigendom en financiën een doorslaggevende rol spelen. Hieruit vloeit voort dat de gemeente sterk beleids- en locatiespecifiek zal moeten sturen. In bijlage 1 zijn de grondbeleidskeuzes uitgewerkt naar de keuze voor het al dan niet voeren voor regie en het hebben van wel of geen grondpositie.

Indien er een radicale keuze ten aanzien van de regievoering wordt gemaakt (wel of niet) zal dit gevolgen hebben voor de inzet van de grondbeleidsinstrumenten. Uitgangspunt is dat de gemeente Bodegraven - Reeuwijk in het algemeen een faciliterend grondbeleid voert maar een actief grondbeleid waar dat waar dat wenselijk en/of noodzakelijk is.

6 Grondbeleidsinstrumentarium

Het grondbeleid is onder te verdelen in een financieel-economisch en een juridisch instrumentarium dat kan worden toegepast om een bepaald grondgebruik te realiseren.

6.1 Financiële instrumenten

6.1.1 Grondexploitatie

Het belangrijkste financiële instrument is de grondexploitatie. Er is sprake van grondexploitatie als grond opnieuw of op een nieuwe wijze in gebruik kan worden genomen. De grondexploitatie is in feite de vertaling van het gewenste te realiseren programma in kosten en opbrengsten. Als de gemeente niet alle grond van een ontwikkelingslocatie in eigendom heeft, vormt de grondexploitatie de basis voor het op te stellen exploitatieplan. Het exploitatieplan is noodzakelijk om kosten te kunnen verhalen op particuliere grondeigenaren (zelfrealisatoren).

Op basis van de grondexploitatie kan financiële sturing aan het planvormings- en uitvoeringstraject worden gegeven. Verder is het voeren van een marktconform en transparant grondprijzenbeleid onderdeel van het financiële instrumentarium. Hiertoe zal jaarlijks een grondprijzenbrief worden vastgesteld.

Grond kan pas in exploitatie worden genomen, als uit een grondexploitatieberekening (haalbaarheidsanalyse) is gebleken dat het verwachte financiële resultaat positief zal zijn, of, indien een negatief financiële resultaat berekend wordt, het verwachte tekort wordt afgedekt door een voorziening te treffen. De grondexploitatie dient na het treffen van de voorziening minimaal kostenneutraal te sluiten.

Om grondexploitaties onderling te kunnen vergelijken, is het van belang dat de grondexploitaties op dezelfde wijze worden opgezet. Aangezien de grondexploitatie de basis vormt voor de zo nodig op te stellen exploitatieplannen, is het verstandig om de op te nemen kostensoorten van de grondexploitatie af te stemmen op de "Kostensoortenlijst Bro art. 6.2.3-6.2.5 (d.d. 21 april 2008)", welke als bijlage 2 is toegevoegd aan deze kadernota. Met deze afstemming wordt een grotere transparantie verkregen en wordt de vertaling van kosten uit de grondexploitatie naar het exploitatieplan vereenvoudigd. In een grondexploitatie zijn overigens wel meer en andere kostensoorten mogelijk dan in een exploitatieplan.

6.1.2 Resultaatsneming

In overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient winst pas genomen te worden zodra deze daadwerkelijk is gerealiseerd en dienen bij projecten (verlies)voorzieningen te worden getroffen resp. bij grondexploitaties verliesnemingen te worden genomen op het moment dat een tekort wordt verwacht.

Het genereren van winst binnen grondexploitaties is alleen mogelijk, indien de gronduitgifte door de gemeente zelf plaatsvindt (actief grondbeleid).

Bij faciliterend grondbeleid bestaat wel op grond van de Grondexploitatiewet de mogelijkheid tot kostenverhaal te regelen via overeenkomst of exploitatieplan. In zogenaamde anterieure overeenkomsten kunnen winstdelingsafspraken gemaakt worden bij te behalen meevallers in de grondexploitatie. Dit kan echter niet via het exploitatieplan.

Tussentijds winst nemen is mogelijk vanaf het moment dat 50% van de voorgerecalculeerde opbrengst van een (deel)complex is gerealiseerd. Winstneming vindt plaats naar rato van de realisatie van de verwachte opbrengsten uit verkopen (bij 50% realisatie 50% winstneming van de voorgerecalculeerde

winst). Pas bij 100% realisatie van de grondopbrengsten wordt de volledige winst genomen (wordt het complex gesloten), mits bijna alle kosten zijn gemaakt en ook de behoedzaam geraamde nog te maken kosten geheel zijn gedekt door de gerealiseerde verkopen.

Na afronding van de werkzaamheden in het exploitatiegebied en verwerking van alle kosten en opbrengsten zal de grondexploitatie kunnen worden afgesloten en zal het eindresultaat worden verantwoord.

Indien (tussentijds) winst uit grondexploitaties kan worden genomen, wordt deze toegevoegd aan de Reserve Projecten.

Als de Reserve Projecten op peil is, wordt het overschot in eerste instantie aangewend om eventuele verwachte negatieve resultaten op andere grondexploitaties en projecten te dekken (verliesneming resp. (verlies)voorziening). Is er dan nog een overschot, dan kan dat worden overgeheveld naar de Algemene Reserve van de gemeente. Via de Algemene Reserve kan geld worden besteed aan andere beleidsdoelen. De keuze hiervan wordt door de gemeenteraad gemaakt.

Winst grondexploitatie → reserve projecten	→ Afdekken negatieve resultaten
	→ Algemene reserve → besteding

Indien op deze wijze wordt gehandeld, blijft het proces van de geldstromen transparant en blijft het niveau van de Reserve Projecten op peil om de risico's binnen de grondexploitaties en projecten voldoende af te dekken.

6.1.3 Grondprijzen

De grondprijzen zullen jaarlijks worden vastgesteld in een grondprijzenbrief. In deze grondprijzenbrief zal worden teruggeblikt op de ontwikkeling van de grondprijzen in de afgelopen periode en worden de grondprijzen voor de komende periode vastgesteld. Hiermee worden de volgende doelen bereikt:

- a. Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons
- b. Transparantie: er ontstaat inzicht in de grondprijzen die door de gemeente worden gehanteerd en de wijze waarop de grondprijs tot stand komt;
- c. Draagvlak: uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
- d. Verdienend vermogen: de grondprijzennotitie ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

Voor alle functies, behoudens een aantal specifieke functies zoals maatschappelijke voorzieningen en sociale woningbouw, wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen. Dat wil zegen dat bij de betreffende functie en voor de betreffende locatie, onder de gegeven marktomstandigheden, uitgegaan wordt van de in de markt maximaal haalbare grondprijs.

Voor specifieke functies, waarvoor geen marktconforme grondprijs kan worden gehanteerd, wordt in de grondprijzenbrief aangegeven welke grondprijs of berekeningsmethodiek gehanteerd dient te worden.

De grondprijs kan op verschillende manieren tot stand komen. In bijlage 3 zijn de meest voorkomende berekeningsmethoden beschreven. In Bodegraven- Reeuwijk wordt voor woningbouw een combinatie van residuele methode en grondquote gehanteerd. Op basis van het definitief ontwerp wordt het kwaliteitsniveau overeengekomen en de bijbehorende residuele grondprijs berekend en vastgelegd in de uitgifteovereenkomst. Deze residueel berekende grondprijs wordt omgerekend tot een grondquote. De grondquote wordt gefixeerd, zodat een eventuele stijging of daling van de VON-prijzen na het ondertekenen van de overeenkomst leidt tot een aanpassing van de grondprijs.

Bij commerciële functies, als bijvoorbeeld kantoren, winkels en horeca wordt de residuele methode gehanteerd. Op basis van het definitief ontwerp wordt het kwaliteitsniveau overeengekomen en de bijbehorende residuele grondprijs berekend en vastgelegd in de uitgifte overeenkomst. In tegenstelling tot de grondprijsberekening bij woningbouw, vindt in principe geen correctie achteraf meer plaats.

Voor bedrijventerreinen wordt de comparatieve methode gebruikt. De grondprijs wordt vastgesteld door te onderzoeken wat gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties zijn. Hierbij dient rekening te worden gehouden met correcties voor ligging en andere aspecten.

Voor het bepalen van de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is van belang of de voorziening wel of geen winstoogmerk heeft. Voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk wordt de residuele grondprijsmethode gehanteerd, vergelijkbaar met bijvoorbeeld kantoren of winkels. Voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt de jaarlijks geïndexeerde kostprijs gehanteerd.

Na vaststelling van de Kadernota zal een grondprijzenbrief worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

6.1.4 Erfpacht

De laatste tijd zijn erfpachtconstructies in opkomst met als doel koopwoningen voor starters beter betaalbaar te maken. De gemeente is voorstander van het stimuleren van deze constructies en zal haar medewerking verlenen, maar heeft niet de wens om zelf grond in erfpacht uit te geven. De uitvoering, administratie en handhaving van het erfpachtrecht vergt voor langere tijd capaciteit van de erfverpachter. Dit kan beter worden ingevuld door woningbouwverenigingen.

6.2 Juridische instrumenten

Verwerving en uitgifte

Bij het proces van verwerven en uitgeven van gronden wordt zo nodig gebruik gemaakt van het juridisch instrumentarium. Uitgangspunt is verwerving op minnelijke wijze. Instrumenten die het verwervingsbeleid van de gemeente kunnen ondersteunen zijn de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Ontheffingswetgeving.

Kostenverhaal

Bij aanvragen voor bestemmingsplanwijzigingen van voor 1 juli 2008 diende de gemeente de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut die zij in verband daarmee maakt door middel van een exploitatieovereenkomst aan de betrokkene in rekening te brengen (exploitatiebijdrage). Ook kon kostenverhaal plaatsvinden via het opleggen van baatbelasting (door middel van het vaststellen van een baatbelastingverordening). Bovenplanse kosten konden op die manier ook verrekend worden.

Op verzoeken tot wijziging van bestemmingsplannen van na 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Om bij deze plannen kosten te kunnen verhalen, is het noodzakelijk om tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij de gemeente alle grond in bezit heeft of met alle private grondeigenaren een (anterieure) exploitatieovereenkomst is gesloten.

P.P.S.-constructie

Publiek Private Samenwerking (PPS-constructie) kan ook worden beschouwd als onderdeel van het grondbeleidsinstrumentarium.

Een definitie van PPS is: "PPS is een niet-vrijblijvende interactie tussen overheden en bedrijven door een verdeling van kosten, risico's en zeggenschap. Deze interactie is gericht op synergie bij de

realisatie van met elkaar overeenkomende doelstellingen, met zowel maatschappelijke als commerciële kenmerken, onder voorwaarde van het behoud van de respectievelijke identiteit en verantwoordelijkheid van betrokken partijen (vaak een gemeente en één of meer projectontwikkelaars).”

De samenwerking kan worden vormgegeven door het aangaan van publiekprivate samenwerkingsvormen, bijvoorbeeld door het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en (meerdere) marktpartij(en). Het onderliggende doel van het aangaan van een PPS-constructie is om een zogenaamde meerwaarde in de plan- en projectontwikkeling te creëren. Globaal genomen kunnen PPS-constructies worden verdeeld in drie groepen: Het bouwclaimmodel, de concessie en de joint-venture (CV/BV-constructie).

Bij het bouwclaimmodel hebben de marktpartijen niet de bedoeling de door hen verworven gronden aan te wenden voor het voeren van een zelfstandige grondexploitatie maar willen zij die gronden inbrengen bij een publieke partij (i.c. de gemeente) tegen het verkrijgen van een bouwclaim. Partijen spreken in dat geval af dat de gronden van de marktpartij aan de publieke partij worden overgedragen. In ruil daarvoor krijgt de marktpartij een aantal bouwkvavels toebedeeld.

Voor een concessiemodel wordt gekozen indien een publieke partij een gebied volgens haar eigen programma van eisen wenst te ontwikkelen en zij binnen dat grondgebied (vrijwel) volledige grondposities heeft maar niet de volledige verantwoording wenst te dragen voor het bouw- en woonrijpmaken, de inrichting van het openbaar gebied en de gronduitgifte. De publieke partij verkoopt de grond aan de marktpartij. Bij die verkoop verbindt de marktpartij zich de gronden te ontwikkelen overeenkomstig het planologisch kader zoals dat voor de betreffende locatie geldt.

Bij het joint-venture model delen de publieke partij en de marktpartij de kosten, opbrengsten, risico's en zeggenschap met elkaar. Voor deze samenwerking richten de publieke partij en de marktpartij vaak gezamenlijk een grondexploitatie maatschappij (meestal afgekort tot GEM) op. De GEM verworft alle gronden binnen het plangebied en is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijpmaken en voor de gronduitgifte. De GEM heeft dus het karakter van een publiek-privaat grondbedrijf op projectniveau.

In Bodegraven- Reeuwijk worden al deze constructies gehanteerd.

7 Strategische aankopen

Om slagvaardig op de markt te kunnen opereren, kan het soms zeer wenselijk zijn strategische grondaankopen te doen. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 160 lid 1 sub c gemeentewet bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en dus tot het aangaan van overeenkomsten inzake de koop van gronden.

De bevoegdheid om daartoe budget beschikbaar te stellen ligt echter bij de gemeenteraad.

In verband daarmee zal het college van burgemeester bij het voornemen te besluiten tot een strategische aankoop daartoe niet overgaan dan nadat zij conform artikel 169 gemeentewet de gemeenteraad in de gelegenheid heeft gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. De raad dient binnen vier weken zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen

De door het college van burgemeester voorgenomen strategische aankoop dient in beginsel te passen binnen de door de raad vastgestelde ontwikkelingsrichting van de gemeente en binnen de rol die voor de gemeente binnen die ontwikkelingsrichting is weggelegd.

Bijlage 1

Beleidskeuzes

Gemeente wenst de regie te voeren

- **Grondpositie: gemeente beschikt over aanzienlijke grondpositie**

Beleidskeuze I

Indien de gemeente regie wenst te voeren en beschikt over een aanzienlijke grondpositie, dan kiest de gemeente ervoor om op locaties waar een bepaalde ontwikkeling bereikt dient te worden de grond onder randvoorwaarden, waarin deze ontwikkeling is vastgelegd, uit te geven. Voor eventuele vrije sector woningbouw en commerciële voorzieningen wordt een marktconforme grondprijs gehanteerd.

- **Grondpositie: gemeente beschikt over geringe of geen grondpositie**

Beleidskeuze II

-Kleine locatie met geringe ontwikkelcapaciteit

Indien de gemeente regie wenst en niet of nauwelijks beschikt over een grondpositie, wordt ervoor gekozen om bij kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de gemeente een functiewijziging wil realiseren die niet door de markt wordt opgepakt, actief grond te verwerven en deze onder randvoorwaarden weer uit te geven.

Beleidskeuze III

-Grote locatie

Indien de gemeente regie wenst te voeren en niet of nauwelijks beschikt over een grondpositie, wordt ervoor gekozen om bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarbij meerdere functies dienen te worden gerealiseerd samen te werken met marktpartijen door middel van een PPS-constructie.

Gemeente heeft geen specifieke regie te voeren

- **Grondpositie: gemeente heeft eigendom op de locatie**

Beleidskeuze IV

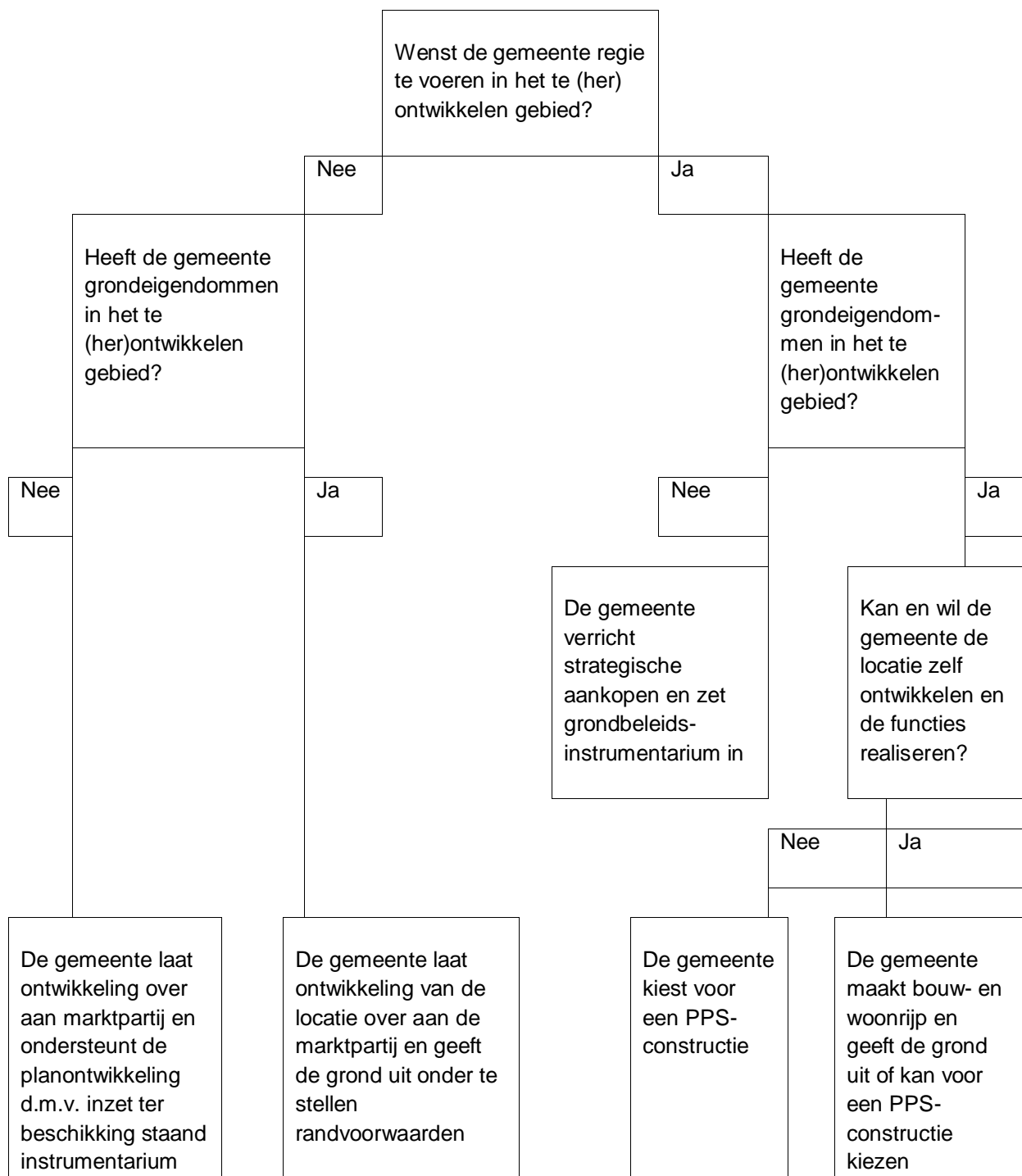
Indien de gemeente geen regie hoeft te voeren en wel beschikt over een grondpositie, kiest de gemeente ervoor om locaties met een (kleine) ontwikkelcapaciteit tegen een marktconforme prijs uit te geven. De keuze voor een ontwikkelaar kan plaatsvinden door middel van aanbesteding of een prijsvraag.

- **Grondpositie: gemeente heeft geen eigendom op de locatie**

Beleidskeuze V

Indien de gemeente geen regie hoeft te voeren en niet beschikt over een grondpositie, wordt er voor gekozen om geen grond meer aan te kopen voor kleinschalige nieuwbouwprojecten voor woningbouw of bedrijvigheid, tenzij in deze ontwikkeling specifiek functies voortvloeiend uit een gemeentelijke beleidsnota (b.v. onderwijs, welzijn of sport) moeten worden gerealiseerd. De gemeente wenst in andere dan voornoemde uitzonderingsgevallen geen risico's te lopen. Locaties die nog in eigendom van de gemeente zijn worden tegen een marktconforme prijs aan een ontwikkelaar uitgegeven. Door middel van de selectieprocedure en de aan de gemeente ter beschikking staande publiekrechtelijke middelen kan de gemeente nog wel enigszins sturing geven aan de ontwikkeling.

Beleidskeuzes met betrekking tot actief en faciliterend grondbeleid.



Bijlage 2

Kostensoortenlijst Bro art. 6.2.3-6.2.5 (d.d. 21 april 2008)

Artikel 6.2.3

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

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

Artikel 6.2.4

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

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;

d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;

e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;

f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;

g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;

h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;

i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;

j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;

k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;

l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;

m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;

n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

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

a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;

b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;

c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;

d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;

e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;

f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;

g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;

h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;

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

Bijlage 3

Grondprijsberekeningmethoden

Kostprijsbenadering

Bij deze methode wordt de grondprijs gelijk gesteld aan de kosten in de grondexploitatie. Op deze manier ontstaat altijd een sluitende grondexploitatie. In Nederland werden in het verleden gronden nog wel eens verkocht tegen de kostprijs. Groot nadeel is echter dat de grondprijs op deze manier geen enkele relatie heeft met de marktwaarde van de grond. Die kan veel hoger liggen dan de kostprijs. Tegenwoordig wordt de kostprijs nog wel berekend om te analyseren wat de grondprijs moet zijn om in ieder geval een sluitende grondexploitatie te waarborgen. Ook wordt in sommige gevallen de kostprijs berekend om de hoogte van de grondprijs voor maatschappelijke doeleinden te berekenen.

Comparatieve methode

De grondprijs wordt vastgesteld door te onderzoeken wat gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties zijn. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vergelijkbaarheid van de locatie (correcties mogelijk voor ligging en andere aspecten) en met de prijspeildatum van het vergelijkingsmateriaal. De methode is eenvoudig te hanteren en leidt tot het benaderen van marktconforme prijzen.

Residuele waardemethode

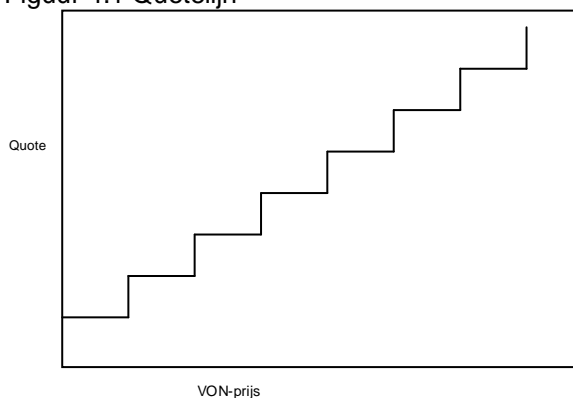
Bij deze methode wordt een raming opgesteld van de te verwachten VON-prijzen van het te realiseren vastgoed. Tevens wordt een raming opgesteld van de kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het betreffende vastgoed, de stichtingskosten. Worden van de VON-prijs de stichtingskosten af getrokken dan resteert de residuele grondwaarde. De methode wordt aanbevolen door de Vereniging van Nederlandse Grondbedrijven (VNG) en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkelaars Maatschappijen (NEPROM) in hun convenant (Gemeentelijk grondprijsbeleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit) van 19 december 2001.

Bij het toepassen van de residuele methode is bij de gemeente deskundigheid op het gebied van vastgoedontwikkeling en -exploitatie vereist. In onderhandelingen met projectontwikkelaars moet de gemeente er alert op zijn dat de risico's van de vastgoedontwikkeling volledig bij de ontwikkelaar blijven liggen. Ook moet de commerciële prikkel voor de projectontwikkelaar overeind blijven om een goede prijs-kwaliteitverhouding te leveren.

Grondquotes

Deze methode is in feite gebaseerd op een groot aantal residuele grondwaardeberekeringen. Op een gegeven moment kan een soort vuistregel geformuleerd worden dat bij woningen van een bepaald type en een bepaalde VON-prijs een bepaald percentage, de grondquote, voor de grondprijs overblijft. In de praktijk wordt dit veelal uitgezet in een lijn waarbij op de ene as VON-prijzen staan en op de andere as de bijbehorende grondquotes (hierna quotelijn genoemd). Een quotelijn kan er uitzien zoals in figuur 4.1 gepresenteerd. Hierbij kan bijvoorbeeld gelden dat een 2^e1-kapwoning met een VON-prijs van EUR 280.000 een grondwaarde van 30% heeft en een vrijstaande woning van EUR 400.000 een grondwaarde van 35%. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de BTW. De VON-prijs is altijd inclusief BTW waar de grondwaarde altijd exclusief BTW wordt uitgedrukt. Om de grondwaarde te berekenen dient de VON-prijs dus nog met de BTW verminderd te worden.

Figuur 4.1 Quotelijn



Voordeel van deze methode is dat de grondquote een hard percentage is. Bij de residuele methode ontstaat veelal discussie over de hoogte van de aangenomen stichtingskosten. Een nadeel is dat ontwikkelaars/particulieren bij het hanteren van een grondquote niet worden beloond voor het toevoegen van extra kwaliteit en/of investeren in extra duurzame maatregelen in de woning als dit zich niet direct vertaalt in de VON-prijs van de woning. Als de VON-prijs gelijk blijft terwijl de stichtingskosten, als gevolg van het toevoegen van extra kwaliteit, hoger worden, dan heeft de ontwikkelaar residueel gezien minder geld voor de grond beschikbaar. De quote is echter gekoppeld aan de VON-prijs en de grondprijs wordt dus niet lager. Als gevolg hiervan voegt een ontwikkelaar dergelijke extra kwaliteit dan ook niet toe. Als residueel wordt gerekend dan vertaalt dergelijke extra kwaliteit zich direct in een lagere grondwaarde. Omgekeerd kan dit ook als een nadeel van de residuele methode worden genoemd: het risico dat de ontwikkelaar niet meer voldoende wordt uitgedaagd om een juiste prijs/kwaliteitverhouding te hanteren, aangezien het risico van een te lage prijs bij een hoge kwaliteit volledig bij de gemeente komt te liggen.

Bij een volledige residuele benadering ligt het marktrisico volledig bij de gemeente, terwijl bij een vaste grondprijs het risico volledig bij de projectontwikkelaar ligt en bij een grondquotemethode sprake is van een gedeeld risico.

In Bodegraven wordt een combinatie van residuele methode en grondquote gehanteerd. Op basis van het definitief ontwerp wordt het kwaliteitsniveau overeengekomen en de bijbehorende residuele grondprijs berekend en vastgelegd in de uitgifteovereenkomst. Deze residueel berekende grondprijs wordt omgerekend tot een grondquote. De grondquote wordt gefixeerd, zodat een eventuele stijging of daling van de VON-prijzen na het ondertekenen van de overeenkomst leidt tot een aanpassing van de grondprijs.

In het volgende schema wordt per functie de meest aangewezen methode van grondprijsbepaling weergegeven.

Functie	Methode grondprijs	Eenheid	Bijzonderheden
Kantoren	Residuele waardebeoordeling	Vierkante meter b.v.o.	
Bedrijfsruimten en bedrijventerreinen	Comparatieve methode of de residuele waardebeoordeling	Vierkante meter grondoppervlak	Bij > 30% kantooruimte toeslag op de grondprijs op basis van perceeloppervlakte of vierkante meter b.v.o.
Detailhandel en horeca	Residuele waardebeoordeling	Vierkante meter v.v.o.	Grondwaarde afhankelijk van omzet- en huurpotentie, die in sterke mate locatiespecifiek is
Woningen			
• Projectmatige bouw	Residuele waardebeoordeling	Woning	Geen algemeen prijsbeleid vastgesteld voor projectmatige woningbouw
• Sociale woningbouw	Vastgestelde grondprijzen voor sociale huur en –koop (met indexering).	Woning	
• Kavels	Comparatieve methode of de residuele waardebeoordeling	Vierkante meter grondoppervlak	Voorkeur gaat uit naar openbare inschrijving
• Woonboten	Vast bedrag per jaar	Ligplaats	
• Woonwagens	Kavelprijs sociale woningen vormt basis	Standplaats	Het aantal vierkante meter oppervlak > 190 vierkante meter wordt afgerekend tegen marktwaarde
Hotels	Diverse methoden worden toegepast	Vierkante meter b.v.o.	Kwaliteit hotel (aantal sterren) van invloed op de grondprijs
Bijzondere doeleinden (functies met maatschappelijk doel zonder winstoogmerk), inclusief scouting groepen en sportverenigingen	Jaarlijks geïndexeerde genormeerde kostprijs (hogere prijs voor bebouwde grond, lagere prijs voor onbebouwde grond), die op stedelijk niveau wordt vastgesteld	Vierkante meter grondoppervlak	Als vierkante meter b.v.o. > vierkante meter grondoppervlak, dan vormt vierkante meter b.v.o. de basis voor de grondprijs
Gebouwd parkeren	Residuele grondwaardebeoordeling	Parkeerplaats	Bij kantoren en woningbouw betrokken bij residuele waardebeoordeling grondprijs kantoor- of woonfunctie; Bij bedrijven veelal verdisconteerd in uitgifteprijs.
Overige functies: eerstelijnszorg, kinderdagverblijven, snippergroen en nutsbedrijven	Residuele grondwaardebeoordeling (bij commerciële instellingen en eerstelijnszorg buiten wijkzorgcentrum); Vastgestelde grondprijs (snippergroen); Grondprijs bijzondere doeleinden (nutsbedrijven)	Vierkante meter b.v.o. bij commerciële instelling of instelling buiten wijkzorgcentrum; Vierkante meter grondoppervlak (snippergroen; nutsbedrijven)	Er geldt voor de uitgifte van snippergroen en aan nutsbedrijven wel een minimum per uit te geven kavel, overeenkomstig de kosten die gemeente moet maken voor de uitgifte snippergroen / nutsbedrijven