

|                    |                                                                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raadsavond         | 28 november 2016                                                                                  |
| Registratienummer  | 16.103                                                                                            |
| Portefeuillehouder | H.P.M. Hoek                                                                                       |
| Opsteller          | R. van der Plas, <a href="mailto:rvanderplas@kaagenbraassem.nl">rvanderplas@kaagenbraassem.nl</a> |
| Onderwerp          | Nota Grondbeleid                                                                                  |

## Beslispunten

Vaststellen Nota Grondbeleid 2016-2020 waarbij de volgende beleidsuitgangspunten bepalend zijn:

1. Voor wat betreft de algemene beleidsuitgangspunten:
  - a. Het grondbeleid is in principe faciliterend.
  - b. In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken mits ten minste aan vier voorwaarden wordt voldaan.
  - c. De gemeente bepaalt op basis van een ontwikkelingsstrategie op welke wijze de gebiedsontwikkeling het best tot stand kan komen.
  - d. In de ontwikkelingsstrategie is een gronduitgiftestrategie opgenomen. Onder omstandigheden is hierin tevens een aanbestedingstoets en/of een staatssteuntoets opgenomen.
2. Voor wat betreft de instrumenten van grondbeleid:
  - a. De gemeente geeft de voorkeur aan een overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor, wanneer zij niet over alle gronden binnen het exploitatiegebied beschikt.
  - b. Indien de gemeente geen overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor kan sluiten zal zij het publiekrechtelijk spoor volgen.
  - c. In de anterieure overeenkomst zal, waar mogelijk, door de gemeente een financiële zekerheid als voorwaarde worden gesteld.
3. Voor wat betreft het grondprijsbeleid:
  - a. Voor het verwerven van grondeigendom zal in eerste instantie worden ingezet op minnelijke verwerving. Als dat niet lukt, kan het gemeentelijk voorkeursrecht en als uiterste middel het onteigeningsinstrument worden ingezet.
  - b. Voor het verwerven van grondeigendom bij een ruimtelijk projectinitiatief wordt een ontwikkelingsstrategie vastgesteld met daarin opgenomen een verwervingsstrategie.
  - c. Het tijdelijk beheren van gronden en gebouwen wordt zodanig beheerd dat de jaarlijkse opbrengst zoveel mogelijk de jaarlijkse beheer- en rentekosten dekt, rekening houdend met het projectbelang (tijdige beschikbaarheid van vastgoed)
  - d. Uitgangspunt is gronden verkopen (via uitgifte of doorverkoop). Gronduitgifte via erfpacht of opstalrecht is de uitzondering.
  - e. De gemeente hanteert per type bestemming en/ of functie een grondprijsmethode om marktconforme uitgifteprijzen te bepalen.
  - f. De grondprijzen worden jaarlijks in de Grondprijzenbrief door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad gezonden.
  - g. Aan de verplichting tot het voldoen van de suppletieregeling sociale woningen is een periode van vijftien jaren gekoppeld.
  - h. De suppletievergoeding die moet worden afgedragen indien een sociale huur- of koopwoning wordt uitgepand is de grondwaarde onder een sociale woning die is gevonden via de comparatieve methode.
  - i. Het beleid voor de uitgifte van snippergroen is vastgesteld in de Nota "Snippers in de Openbare Ruimte".
4. Voor wat betreft het financieel management:
  - a. Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd en gerapporteerd aan de gemeenteraad, bij de jaarrekening.
  - b. Eenmaal per jaar wordt aan de gemeenteraad een meerjarenperspectief grondexploitaties ter informatie aangeboden.



- c. Tussentijdse winstneming is alleen mogelijk bij een actuele grondexploitatie en conform het BBV. De maximaal te nemen winst omvat de al gerealiseerde opbrengsten minus de gemaakte kosten en de nog te maken kosten.
  - d. De gemeente streeft naar een ratio weerstandsvermogen voor exploitatierisico's van 1,0 – 1,4. Hiermee wordt de minimale omvang van de reserve (c.q. de risicovoorziening) bepaald.
5. Voor wat betreft de bestemmingsreserves en fondsvorming:
- a. De financiële compensatie per te verevenen sociale woning bedraagt het verschil van de gemiddelde grondprijs van een vrijesectorwoning op prijspeil van uitgiftedatum ten opzichte van de gemiddelde sociale grondprijs van een sociale woning op prijspeil van de uitgiftedatum. Deze is nader uitgewerkt in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013 en geactualiseerd in de Grondprijzenbrief.
  - b. De gemiddelde bijdrage voor een te verevenen parkeerplaats is bepaald in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013 en geactualiseerd in de Grondprijzenbrief.

### **Wat willen we bereiken**

Een actueel grondbeleidskader, conform de Financiële Verordening.

### **Wat gaan we daarvoor doen**

Het geactualiseerde grondbeleid conform de bij dit voorstel behorende Nota Grondbeleid 2016-2020 vaststellen.

### **Inleiding**

De financiële verordening bepaalt dat één keer in de vier jaren het grondbeleid van een gemeente moet worden geactualiseerd. Het huidige strategische beleid van de gemeente stamt uit 2011 en is uitgewerkt in een nadere nota uit 2012. Vanuit deze situatie dienen deze stukken dit jaar, 2016, opnieuw te worden vastgesteld. Voornoemde documenten zijn nu geactualiseerd naar de huidige wetgeving en inzichten en in de voorliggende nota Grondbeleid 2016-2020 bijeengebracht. Deze wijziging is geen complete herziening, maar een actualisering als gevolg van de wijziging van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten uit het voorjaar van 2016. De gevolgen van deze wijziging is in de memo met betrekking tot de grondexploitaties opgenomen.

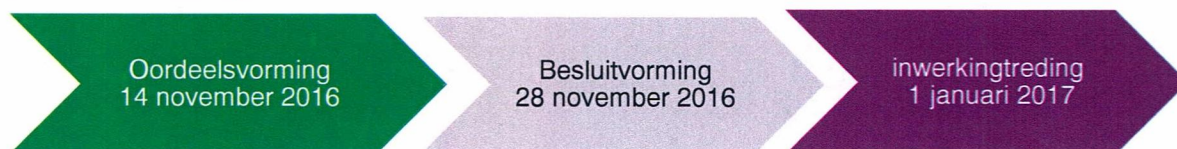
### **Onderbouwing**

Om het aantal beleidstukken terug te brengen zijn de oude beleidsnota's inzake het grondbeleid tot één nota samengevoegd. De Nota Vereveningsfondsen 2013 hebben wij intact gelaten, in afwachting van de komende actualisering van de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie d.d. 11 december 2011. Op 2 november wordt aan u uiteengezet hoe ons plan van aanpak met betrekking tot de actualisering van de MRSV eruit zal gaan zien. Ook op die avond zal de Woonagenda worden gepresenteerd. Die beide beleidsdocumenten moeten in samenhang met de Nota Grondbeleid worden beoordeeld.

### **Uitvoering**

Na uw besluitvorming zal de Nota Grondbeleid 2016-2020 op de gebruikelijke manier worden bekendgemaakt en in werking treden als gemeentelijk beleidskader.

### Participatie en tijdslijn



Risico's  
Geen.

Duurzaamheid  
N.v.t.

Evaluatie  
Het grondbeleid wordt vierjaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

Roelofarendsveen, 18 oktober 2016  
Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,  
M.E. Spreij mr. K.M. van der Velde-Menting

**Bijlagen behorend bij het voorstel**  
Nota Grondbeleid 2016-2020

**Bijlagen ter inzage**  
-



De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 oktober 2016;

**b e s l u i t :**

Vaststellen Nota Grondbeleid 2016-2020 waarbij de volgende beleidsuitgangspunten bepalend zijn:

1. Voor wat betreft de algemene beleidsuitgangspunten:
  - a. Het grondbeleid is in principe faciliterend en past binnen de vastgestelde visie op het gebied of locatie (structuurvisie, centrumvisie of masterplan).
  - b. In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken mits ten minste aan voorwaarde 1. (uit paragraaf 3.1 van de nota grondbeleid) wordt voldaan, aangevuld met drie van de resterende zes voorwaarden.
  - c. De gemeente bepaalt op basis van een ontwikkelingsstrategie op welke wijze de gebiedsontwikkeling het best tot stand kan komen.
  - d. In de ontwikkelingsstrategie is een gronduitgiftestrategie opgenomen. Onder omstandigheden is hierin tevens een aanbestedingstoets en/of een staatssteuntoets opgenomen.
- e. Voor wat betreft de instrumenten van grondbeleid:
  - a. De gemeente geeft de voorkeur aan een overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor, wanneer zij niet over alle gronden binnen het exploitatiegebied beschikt.
  - b. Indien de gemeente geen overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor kan sluiten zal zij het publiekrechtelijk spoor volgen.
  - c. In de anterieure overeenkomst zal, waar mogelijk, door de gemeente een financiële zekerheid als voorwaarde worden gesteld.
- f. Voor wat betreft het grondprijnsbeleid:
  - a. Voor het verwerven van grondeigendom zal in eerste instantie worden ingezet op minnelijke verwerving. Als dat niet lukt, kan het gemeentelijk voorkeursrecht en als uiterste middel het onteigeningsinstrument worden ingezet.
  - b. Voor het verwerven van grondeigendom bij een ruimtelijk projectinitiatief wordt een ontwikkelingsstrategie vastgesteld met daarin opgenomen een verwervingsstrategie.
  - c. Het tijdelijk beheren van gronden en gebouwen wordt zodanig beheerd dat de jaarlijkse opbrengst zoveel mogelijk de jaarlijkse beheer- en rentekosten dekt, rekening houdend met het projectbelang (tijdige beschikbaarheid van vastgoed).
  - d. Uitgangspunt is gronden verkopen (via uitgifte of doorverkoop). Gronduitgifte via erfpacht of opstalrecht is de uitzondering.
  - e. De gemeente hanteert per type bestemming en/ of functie een grondprijsmethode om marktconforme uitgifteprijzen te bepalen.
  - f. De grondprijzen worden jaarlijks in de Grondprijzenbrief door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad gezonden.



- g. Aan de verplichting tot het voldoen van de suppletieregeling sociale woningen is een periode van vijftien jaren gekoppeld.
- h. De suppletievergoeding die moet worden afgedragen indien een sociale huur- of koopwoning wordt uitgepand is de grondwaarde onder een sociale woning die is gevonden via de comparatieve methode.
- i. Het beleid voor de uitgifte van snippergroen is vastgesteld in de Nota "Snippers in de Openbare Ruimte".
- g. Voor wat betreft het financieel management:
  - a. Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd en gerapporteerd aan de gemeenteraad, bij de jaarrekening.
  - b. Eenmaal per jaar wordt aan de gemeenteraad een meejarenperspectief grondexploitaties ter informatie aangeboden.
  - c. Tussentijdse winstneming is alleen mogelijk bij een actuele grondexploitatie en conform het BBV. De maximaal te nemen winst omvat de al gerealiseerde opbrengsten minus de gemaakte kosten en de nog te maken kosten.
  - d. De gemeente streeft naar een ratio weerstandsvermogen voor exploitatierisico's van 1,0 – 1,4. Hiermee wordt de minimale omvang van de reserve (c.q. de risicovoorziening) bepaald.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kaag en Braassem gehouden op 28 november 2016

de griffier,  
drs. K.A. van der Pas

de voorzitter,  
mr. K.M. van der Velde-Menting

## AMENDEMENT 2

16.31239

### REGISTRATIENUMMER

**Datum raad** 28 november 2016

**Agendapunt nummer** 11

**Onderwerp** Nota grondbeleid 2016 - 2020

**Aanhef** De raad van de gemeente Kaag en Braassem in vergadering

bijeen op 28 november 2016.

**Inhoud** Ondergetekende(n) stelt / stellen de volgende wijziging in het raadsbesluit voor:

Voor wat betreft de algemene uitgangspunten:

Beslispunt 1:

- 
- a- het grondbeleid is in principe faciliterend.  
b- in specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken mits ten minste aan vier voorwaarden wordt voldaan.

**Te wijzigen in:**

- a- het grondbeleid is in principe faciliterend **en past binnen de vastgestelde visie op het gebied of locatie (structuurvisie, centrumvisie of masterplan).**  
b- in specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken mits ten minste aan **voorwaarde 1. (uit paragraaf 3.1 van de nota grondbeleid) wordt voldaan, aangevuld met drie van de resterende zes voorwaarden.**

---

**Toelichting**

Bij het vaststellen van het gemeentelijk grondbeleid voor de komende vier jaar dienen maatschappelijke ontwikkelingen meegewogen te worden. Eén van die ontwikkelingen is de oproep van inwoners en vertegenwoordigende instanties (zoals bijvoorbeeld dorpsraden) om een duidelijke visie op ruimtelijke plannen. College en raad hebben als antwoord hierop de herijking van de MRSV aangehaald als middel om deze visie vast te stellen.

De (herijkte) MRSV dient dan ook een onvoorwaardelijk toetsingscriterium te zijn in de vaststelling van het grondbeleid en de uitvoering daarvan.

Om dit te bereiken zijn beslispunt 1a en 1b uitgebreid met de voorwaarde dat ruimtelijke plannen moeten passen binnen de vastgestelde visie.

---

**Naam en ondertekening** CDA fractie, Marcel Doze

---

|                                                       |            |
|-------------------------------------------------------|------------|
| <b>Uitskomst raad<br/>(in te vullen door griffie)</b> |            |
| <b>Wel / niet in stemming</b>                         | Wel        |
| <b>Voor</b>                                           | 20         |
| <b>Tegen</b>                                          | 0          |
| <b>Afwezig</b>                                        | 1          |
| <b>Resultaat</b>                                      | Aangenomen |



---

## AMENDEMENT 3

---

---

**REGISTRATIENUMMER** 16.31240

---

**Datum raad** 28 november 2016

---

**Agendapunt nummer** 11

---

**Onderwerp** Nota grondbeleid 2016 - 2020

---

**Aanhef** De raad van de gemeente Kaag en Braassem, in vergadering  
bijeen op 28 november 2016.

---

**Inhoud** Ondergetekende(n) stelt / stellen de volgende wijziging in het  
raadsbesluit voor:

Beslispunt 5:

Bestemmingsreserve en fondsvorming

- a. De financiële compensatie per te verevenen sociale woning bedraagt het verschil van de gemiddelde grondprijs van een vrijesectorwoning op prijspeil van uitgiftedatum ten opzichte van de gemiddelde sociale grondprijs van een sociale woning op prijspeil van de uitgiftedatum. Deze is nader uitgewerkt in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013 en geactualiseerd in de Grondprijzenbrief.
- b. De gemiddelde bijdrage voor een te verevenen parkeerplaats is bepaald in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013 en geactualiseerd in de Grondprijzenbrief.

**Beslispunt 5 schrappen:**

- a- In de nota Vereveningsfondsen van 17 juni 2013 is de vereveningsbijdrage voor een parkeerplaats zowel als een sociale woning reeds vastgelegd.
- b- In 2017 wordt de nota vereveningsfondsen geactualiseerd en opnieuw aan de raad voorgelegd.

---

**Toelichting:** SvKB is van mening dat beslispunt 5 overbodig is omdat de vereveningsbijdrage geregeld is in de nota Vereveningsfondsen die in 2013 door de raad is vastgesteld.

---

**Naam en ondertekening** SvKB

---

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| <b>Uitskomst raad</b>         |            |
| <b>Wel / niet in stemming</b> | Wel        |
| <b>Voor</b>                   | 20         |
| <b>Tegen</b>                  | 0          |
| <b>Afwezig</b>                | 1          |
| <b>Resultaat</b>              | Aangenomen |



## AMENDEMENT 2

**REGISTRATIENUMMER** 16.31239

**Datum raad** 28 november 2016

**Agendapunt nummer** 11

**Onderwerp** Nota grondbeleid 2016 - 2020

**Aanhef** De raad van de gemeente Kaag en Braassem in vergadering  
bijeen op 28 november 2016.

**Inhoud** Ondergetekende(n) stelt / stellen de volgende wijziging in het  
raadsbesluit voor:

Voor wat betreft de algemene uitgangspunten:

Beslispunt 1:

a- het grondbeleid is in principe faciliterend.

b- in specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken mits ten  
minste aan vier voorwaarden wordt voldaan.

**Te wijzigen in:**

a- het grondbeleid is in principe faciliterend **en past binnen de  
vastgestelde visie op het gebied of locatie (structuurvisie,  
centrumvisie of masterplan).**

b- in specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken mits ten  
minste aan **voorwaarde 1. (uit paragraaf 3.1 van de nota  
grondbeleid) wordt voldaan, aangevuld met drie van de  
resterende zes voorwaarden.**

**Toelichting**

Bij het vaststellen van het gemeentelijk grondbeleid voor de  
komende vier jaar dienen maatschappelijke ontwikkelingen  
meegewogen te worden. Eén van die ontwikkelingen is de  
oproep van inwoners en vertegenwoordigende instanties (zoals  
bijvoorbeeld dorpsraden) om een duidelijke visie op ruimtelijke  
plannen. College en raad hebben als antwoord hierop de  
herijking van de MRSV aangehaald als middel om deze visie  
vast te stellen.

De (herijkte) MRSV dient dan ook een onvoorwaardelijk  
toetsingscriterium te zijn in de vaststelling van het grondbeleid en  
de uitvoering daarvan.

---

Om dit te bereiken zijn beslispunt 1a en 1b uitgebreid met de voorwaarde dat ruimtelijke plannen moeten passen binnen de vastgestelde visie.

---

**Naam en ondertekening** CDA fractie, Marcel Doze

---

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| <b>Uitkomst raad<br/>(in te vullen door griffie)</b> |            |
| <b>Wel / niet in stemming</b>                        | Wel        |
| <b>Voor</b>                                          | 20         |
| <b>Tegen</b>                                         | 0          |
| <b>Afwezig</b>                                       | 1          |
| <b>Resultaat</b>                                     | Aangenomen |



---

**AMENDEMENT 3**

---

---

**REGISTRATIENUMMER** 16.31240

---

**Datum raad** 28 november 2016

---

**Agendapunt nummer** 11

---

**Onderwerp** Nota grondbeleid 2016 - 2020

---

**Aanhef** De raad van de gemeente Kaag en Braassem, in vergadering  
bijeen op 28 november 2016.

---

**Inhoud** Ondergetekende(n) stelt / stellen de volgende wijziging in het  
raadsbesluit voor:

**Beslispunt 5:**

**Bestemmingsreserve en fondsvorming**

- a. De financiële compensatie per te verevenen sociale woning bedraagt het verschil van de gemiddelde grondprijs van een vrijesectorwoning op prijspeil van uitgiftedatum ten opzichte van de gemiddelde sociale grondprijs van een sociale woning op prijspeil van de uitgiftedatum. Deze is nader uitgewerkt in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013 en geactualiseerd in de Grondprijzenbrief.
- b. De gemiddelde bijdrage voor een te verevenen parkeerplaats is bepaald in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013 en geactualiseerd in de Grondprijzenbrief.

**Beslispunt 5 schrappen:**

- a- In de nota Vereveningsfondsen van 17 juni 2013 is de vereveningsbijdrage voor een parkeerplaats zowel als een sociale woning reeds vastgelegd.
- b- In 2017 wordt de nota vereveningsfondsen geactualiseerd en opnieuw aan de raad voorgelegd.

---

**Toelichting:** SvKB is van mening dat beslispunt 5 overbodig is omdat de vereveningsbijdrage geregeld is in de nota Vereveningsfondsen die in 2013 door de raad is vastgesteld.

---

**Naam en ondertekening** SvKB

---

---

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| <b>Uitkomst raad</b>          |            |
| <b>Wel / niet in stemming</b> | Wel        |
| <b>Voor</b>                   | 20         |
| <b>Tegen</b>                  | 0          |
| <b>Afwezig</b>                | 1          |
| <b>Resultaat</b>              | Aangenomen |



## Nota Grondbeleid 2016 - 2020



## Inhoudsopgave

|                                           |                                                                          |    |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1                               | Inleiding .....                                                          | 3  |
| 1.1                                       | Aanleiding .....                                                         | 3  |
| 1.2                                       | Achtergrond, wat is grondbeleid? .....                                   | 3  |
| 1.3                                       | Terugblik nota grondbeleid 2012 – 2016 .....                             | 3  |
| 1.4                                       | Onderleggers Nota Grondbeleid 2016 - 2020 .....                          | 3  |
| 1.5                                       | Leeswijzer .....                                                         | 4  |
| Hoofdstuk 2                               | Vormen gemeentelijk grondbeleid .....                                    | 5  |
| Hoofdstuk 3                               | Doelen grondbeleid Kaag en Braassem .....                                | 7  |
| 3.1                                       | Algemene beleidspunten .....                                             | 7  |
| 3.2                                       | Doelstellingen en verantwoording .....                                   | 8  |
| Hoofdstuk 4                               | Instrumenten grondbeleid .....                                           | 9  |
| 4.1                                       | Kostenverhaal .....                                                      | 9  |
| 4.2                                       | Verwerving .....                                                         | 10 |
| Hoofdstuk 5                               | Grondprijsbeleid .....                                                   | 12 |
| 5.1                                       | Gronduitgifte .....                                                      | 12 |
| 5.2                                       | Grondprijzen .....                                                       | 12 |
| 5.3                                       | Nutsvoorzieningen en openbaar snippergroen .....                         | 15 |
| Hoofdstuk 6                               | Financieel management .....                                              | 16 |
| 6.1                                       | Financieel beheer grondcomplexen .....                                   | 16 |
| 6.2                                       | Wijziging begrotingsregels BBV voor grondexploitaties per 1/1/2016 ..... | 16 |
| 6.2                                       | Actualisatie grondexploitatie .....                                      | 17 |
| 6.3                                       | Parameters grondexploitatie .....                                        | 17 |
| 6.4                                       | Verlies- en winstnemingen .....                                          | 18 |
| 6.5                                       | Risicomanagement .....                                                   | 18 |
| 6.6                                       | Reserve bouwgrondexploitatie .....                                       | 18 |
| 6.7                                       | Weerstandsvermogen .....                                                 | 19 |
| Hoofdstuk 7                               | Bestemmingsreserve en fondsvorming .....                                 | 20 |
| 7.1                                       | Inleiding .....                                                          | 20 |
| 7.2                                       | Bestemming van middelen .....                                            | 20 |
| 7.3                                       | Voorwaarden .....                                                        | 21 |
| VERKLARENDE BIJLAGE: BEGRIPPENLIJST ..... |                                                                          | 22 |



# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

De financiële verordening bepaalt dat één keer in de vier jaren het grondbeleid van een gemeente moet worden geactualiseerd. Het huidige strategische beleid van de gemeente Kaag en Braassem (hierna gemeente) stamt uit 2011 en is uitgewerkt in een nadere nota uit 2012. Vanuit deze situatie dienen deze stukken dit jaar, 2016, opnieuw te worden vastgesteld. Voornoemde documenten zijn nu geactualiseerd naar de huidige wetgeving en inzichten en in de voorliggende nota Grondbeleid bijeengebracht.

## 1.2      Achtergrond, wat is grondbeleid?

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

## Commissie BBV

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

## 1.3      Terugblik nota grondbeleid 2012 – 2016

De gemeente heeft mede als gevolg van haar actieve grondpolitiek in het verleden een grondportefeuille gecreëerd. De (financiële) ruimte en noodzaak voor actief grondbeleid is de laatste jaren echter sterk afgenomen. Gezien de financiële positie van de gemeente en het beleid om steeds meer als regisseur op te treden is het doel de grondportefeuille af te bouwen en het risicoprofiel zoveel mogelijk te reduceren én aanvaardbaar te houden. De ruimtelijke ontwikkelingen worden zo veel mogelijk aan de markt overgelaten.

## 1.4      Onderleggers Nota Grondbeleid 2016 - 2020

In dit document zijn het Strategisch Document Grondbeleid uit 2011 en de Uitwerkingsnota Grondbeleid uit 2012 samengevoegd en geactualiseerd. Als onderlegger voor dit document is gebruik gemaakt van de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) uit 2011, die voor de gemeente als integraal afgewogen vertrekpunt geldt voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen. Eén van de andere richtingaanwijzers voor dit document is het Raadsakkoord van 18 april 2014, "Anders denken, anders doen". Daarnaast is de voorliggende Nota Grondbeleid 2016 - 2020 gebaseerd op de actuele richtlijnen voor grondexploitaties en faciliterend grondbeleid zoals die zijn opgesteld door de commissie BBV.



## **1.5 Leeswijzer**

In deze Nota Grondbeleid 2016 - 2020 zijn de beleidsuitgangspunten van het grondbeleid vastgelegd. Hierbij komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde:

- Welke vormen van grondbeleid zijn er en wat is het kader (wet- en regelgeving)?
- Wat is het grondbeleid van de gemeente en wat zijn de daarbij behorende doelen? Op welke wijze wordt het grondbeleid ingevuld (zowel actief als passief) en wat zijn de instrumenten (ook fondsen/reserves) die daarvoor kunnen worden gebruikt?
- Hoe heeft de gemeente het een en ander georganiseerd en hoe leggen we verantwoording af?

In dit document zijn richtinggevende kaders opgenomen op het gebied van het te voeren beleid, het toe te passen instrumentarium, de grondprijsmethodieken en het mogelijk maken van het bestemmen van middelen voor sociale woningbouw en parkeren.

## Hoofdstuk 2      Vormen gemeentelijk grondbeleid

Voor het realiseren van ruimtelijke doelstellingen en het ontwikkelen van gronden zijn de gemeentelijke grondpositie en het risicoprofiel van de gewenste gebiedsontwikkeling belangrijke factoren bij de bepaling van de grondbeleidsvorm. Over het algemeen worden twee typen onderscheiden: actief en faciliterend (/passief) grondbeleid.

### Faciliterend grondbeleid

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

### Actief grondbeleid

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

### Samenwerkingsvormen

Ten slotte kan gekozen worden voor een publiek-privaat samenwerkingsmodel (hierna PPS). In deze situatie richten de gemeente en de andere betrokken partij(en) een samenwerking in om de bouwlocatie te ontwikkelen. In deze samenwerking brengen de partijen gronden en/of kapitaal in en worden afspraken gemaakt over risicoverdeling en zeggenschap. De mate waarin de gemeente risico kan en wil lopen zal veelal beslissend zijn voor de samenwerkingsvorm. De gemeente wil per definitie haar risico's minimaliseren. Een punt van aandacht bij een PPS is dat tussen de partijen marktconforme (prijs)afspraken dienen te worden gemaakt om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen.

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

- **Bouwclaimmodel (coalitiemodel):** de gronden worden door de ontwikkelende partij verkocht aan de gemeente onder de voorwaarde dat zij bouwrijpe kavels kunnen



afnemen tegen een overeengekomen prijs. De ontwikkelende partij wordt eventueel betrokken bij de planvorming;

- **Joint-venture (alliantiemodel):** de gemeente en ontwikkelende partijen richten samen een grondexploitatie maatschappij op (GEM). Alle partijen dragen de gronden over aan de GEM die de gronden voor gezamenlijke rekening en risico gaat ontwikkelen en uitgeven;
- **Concessiemodel/zelfrealisatie:** in het concessiemodel krijgen private partijen de beschikking over alle gemeentegronden, bij zelfrealisatie heeft de marktpartij de gronden al in eigendom. De gemeente heeft hier een beperkte rol, zij stelt het programma van eisen op voor de inrichting van het gebied. De risico's van de ontwikkeling komen voor rekening van de private partijen.

Een samenwerkingsvorm is voor ieder project maatwerk, waarbij ook een mengvorm van bovenstaande vormen van samenwerking kan worden overeengekomen. Op voorhand worden hiervoor geen keuzes gemaakt. Per project kan op basis van de gekozen ontwikkelingsstrategie een toegesneden samenwerkingsconstructie worden opgezet en overeengekomen met een marktpartij. Gelet op de voorkeur van de gemeente voor faciliterend grondbeleid ligt een concessiemodel of zelfrealisatie het meest voor de hand. Ongeacht de gekozen samenwerkingsvorm dient de aanleg van het openbare gebied conform de LIOR te geschieden.

## Hoofdstuk 3 Doelen grondbeleid Kaag en Braassem

### 3.1 Algemene beleidspunten

In principe voert de gemeente een faciliterend grondbeleid. De gemeente ziet het als haar taak om voor ruimtelijke ontwikkelingen zo goed mogelijk de regie te voeren, zodat zij haar ruimtelijke doelstellingen kan realiseren. Hierbij zal het accent meer op inbreiding<sup>1</sup>, herstructurering en revitalisering komen te liggen. De gemeente oriënteert zich hierdoor meer op herstructureringsopgaven zo mogelijk en indien noodzakelijk in samenwerking met andere overheden, corporaties en ontwikkelende partijen.

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

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

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

Om te komen tot een bij de ruimtelijke opgave passende keuze voor de wijze waarop de ontwikkeling en realisatie van een locatie wordt opgepakt, zal per plan tijdig een zogenaamde *ontwikkelingsstrategie* worden opgesteld.

#### Voldoen aan regels voor aanbesteden en staatssteun

Indien een gebiedsontwikkeling exclusief met één partij wordt opgepakt zal een aanbestedingstoets worden uitgevoerd. Bij iedere grondverkoop zal tevens een staatssteuntoets worden uitgevoerd op de marktconformiteit van de geboden grondprijs.

#### Beleidsuitgangspunten:

- Het grondbeleid is in principe faciliterend.
- In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken mits ten minste aan vier van de in paragraaf 3.1 genoemde voorwaarden wordt voldaan.
- De gemeente bepaalt op basis van een ontwikkelingsstrategie op welke wijze de gebiedsontwikkeling het best tot stand kan komen.
- In de ontwikkelingsstrategie is een gronduitgiftestrategie opgenomen.
- Onder omstandigheden is hierin tevens een aanbestedingstoets en/of een staatssteuntoets opgenomen.



### **3.2 Doelstellingen en verantwoording**

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

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

De gemeenteraad heeft krachtens de Wet Markt en Overheid (een wijziging van de Mededingingswet) de mogelijkheid om economische activiteiten van de gemeente van algemeen belang te verklaren en zo te onttrekken aan de algemeen geldende mededingingsregels. Dit biedt de mogelijkheid om goederen die het maatschappelijk belang dienen ónder de kostprijs te blijven aanbieden. Voorbeeld hiervan is de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen.

#### *Ontwikkeling door beheer*

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

#### *Vastgoedportefeuille*

In de achter ons liggende jaren zijn reeds diverse grondposities en vastgoed-objecten verkocht die strategisch niet (meer) van belang zijn. De gemeente heeft hiermee laten zien dat zij zich uit de uitvoering terugtrekt, stuurt op resultaten en meer aan de markt wil overlaten. Op het afslanken van de vastgoedportefeuille van de gemeente zal de komende periode verder actief worden ingezet.

## Hoofdstuk 4 Instrumenten grondbeleid

Voor de uitvoering van het grondbeleid staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking met betrekking tot het kostenverhaal en het verwerven van (grond)posities. Deze instrumenten zijn in dit hoofdstuk nader toegelicht.

### 4.1 Kostenverhaal

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

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

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

#### Anterieure overeenkomst

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

- Financiële bijdragen aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, c.q. de grondexploitatie;
- Indien van toepassing én noodzakelijk de locatie-eisen met betrekking tot de typen woningen (sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap), bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte; indien van toepassing én noodzakelijk de fasering en planning van de ontwikkeling.

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

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

#### Exploitatieplan

Indien er op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan of projectbesluit geen sprake is van een anterieure overeenkomst is de gemeente verplicht bij het



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

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

#### Componenten kostenverhaal

De kosten die in het exploitatieplan worden opgenomen zijn overeenkomstig de kostensoortenlijst in het Bro. Daarnaast zijn er drie toetsingscriteria voor het kostenverhaal:

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

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

#### **Beleidsuitgangspunten:**

- De gemeente geeft de voorkeur aan een overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor, wanneer zij niet over alle gronden binnen het exploitatiegebied beschikt.
- Indien de gemeente geen overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor kan sluiten zal zij het publiekrechtelijk spoor volgen.
- In de anterieure overeenkomst zal, waar mogelijk, door de gemeente een financiële zekerheid als voorwaarde worden gesteld.

## **4.2 Verwerving**

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



### Minnelijke verwerving

Uitgangspunt van de gemeente ten aanzien van het verwerven van gronden is minnelijke verwerving. Voorafgaand aan deze vorm van verwerving dient een ontwikkelingsstrategie te worden vastgesteld waarin onder meer duidelijk wordt gemaakt dat aan de voorwaarden voor actief grondbeleid wordt voldaan. Verder moet in deze strategie een paragraaf verwervingsstrategie worden opgenomen waaruit blijkt dat een voortgezette (verhuur-) exploitatie van het aan te kopen of overgedragen onroerend goed minimaal kostendekkend zal zijn. Daarnaast zal moeten worden aangetoond dat binnen 10 jaar een eventueel negatieve grondexploitatie toch tot een winstgevende ontwikkeling in de toekomst kan worden gekomen. Wordt hier niet aan voldaan dan moet de aankoop direct worden afgewaardeerd tot het bedrag waarmee het wel kostendekkend te exploiteren valt. Grondverwerving dient tegen een onafhankelijk getaxeerde marktconforme prijs te geschieden.

### Gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg)

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt de mogelijkheid voor de gemeente om voorrang te ontvangen op de verwerving van grond. Zo is het mogelijk om speculanten te weren en prijsopdrijving te beperken. Het vestigen van een voorkeursrecht is met name effectief als het wordt gehanteerd met andere grondbeleidsinstrumenten.

### Onteigening

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

### **Tijdelijk beheer van grondposities**

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

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

#### **Beleidsuitgangspunten:**

- Voor het verwerven van grondeigendom zal in eerste instantie worden ingezet op minnelijke verwerving. Als dat niet lukt, kan het gemeentelijk voorkeursrecht en als uiterste middel het onteigeningsinstrument worden ingezet.
- Voor het verwerven van grondeigendom bij een ruimtelijk projectinitiatief wordt een ontwikkelingsstrategie vastgesteld met daarin opgenomen een verwervingsstrategie.
- Het tijdelijk beheer van gronden en gebouwen wordt zodanig beheerd dat de jaarlijkse opbrengst zoveel mogelijk de jaarlijkse beheer- en rentekosten dekt, rekening houdend met het projectbelang (tijdige beschikbaarheid van vastgoed). objecten).



## Hoofdstuk 5 Grondprijsbeleid

### 5.1 Gronduitgifte

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

- **Uitgifte via uitnodiging / bieding:** De gemeente maakt een uitgifte bekend en nodigt geïnteresseerden uit om een bod op een bouwka­vel te doen binnen een bepaalde termijn. De gemeente kan vanuit de doelstellingen beperkingen stellen aan de groep inschrijvers. De bouwka­vel wordt vervolgens verkocht aan de hoogste bidder.
- **Uitgifte via inschrijving / loting:** De gemeente biedt bouwka­vels voor een vaste prijs aan waarop geïnteresseerden zich kunnen inschrijven gedurende een bepaalde termijn. De gemeente kan beperkingen stellen aan de categorie inschrijvers. Nadat de inschrijftermijn is gesloten – eventueel na verlenging – worden de ka­vels toegewezen en verkocht.
- **Uitgifte via een ontwikkelcompetitie:** De gemeente biedt bouwgrond te koop aan waarbij geïnteresseerden, naast het uitbrengen van een bod, ook een bouwplan moeten presenteren. De gemeente beoordeelt aan de hand van vooraf vastgestelde criteria welke inschrijver de competitie wint, de grond afneemt en het vastgoed realiseert.
- **Uitgifte in de vorm van erfpacht (of opstalrecht):**  
Uitgifte in deze vorm is in het algemeen niet wenselijk tenzij de volgende belangen aan de orde zijn:
  1. Als de gemeente zeggenschap over de grond wil behouden;
  2. Als de gemeente de vergoeding (tegenprestatie, c.q. canon) wegens de uitgifte laag wil houden en de belangen verband houden met het in stand houden van maatschappelijke voorzieningen;
  3. Als de gemeente bepaalde gebruiks- en/ of beheersplichten wil opleggen.

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

#### Beleidsuitgangspunt:

- Uitgangspunt is gronden verkopen (via uitgifte of doorverkoop). Gronduitgifte via erfpacht of opstalrecht is de uitzondering.

### 5.2 Grondprijzen

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

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



Voor het bepalen van marktconforme grondprijzen hanteert de gemeente voor verschillende bestemmingen en functies verschillende grondprijsmethoden, dit wordt jaarlijks vastgelegd in de grondprijzenbrief.

### **Grondprijzenbrief**

Jaarlijks zal het college van burgemeester en wethouders de actuele grondprijzen vaststellen en de grondprijzenbrief ter kennis van de gemeenteraad brengen. Hieronder is per functie aangegeven hoe op hoofdlijnen de grondprijzen worden bepaald.

### **Woningbouw**

Sociale woningbouw kent een maximale huur- en koopprijs. Voor de huurprijsgrens kan verwezen worden naar de Wet op de huurtoeslag (Wht), voor de koopprijsgrens naar de Wet bevordering eigenwoningbezit (Wbe).

#### Grondprijs (sociale) koopwoning

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

#### Vrije sector kavels

Om de grondprijs voor de kavels voor particulieren te bepalen maakt de gemeente gebruik van een vaste prijs per m<sup>2</sup>. Deze prijs van een bouwkafeel is afhankelijk van de locatie en is, net als de grondquotes onder de projectmatige woningbouw, bepaald op basis van de residuele grondprijsmethodiek.

#### Sociale huurwoning

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

#### Vrije sector huurwoning

De grondwaarde voor vrije sector-huurwoningen wordt residueel bepaald.

#### Uitponcing

De gemeente neemt bij de uitgifte van gronden voor sociale huur- en koopwoningen een clausule op dat alle ontwikkelende partijen bij eventuele latere uitponcing een suppletie op de uitgifteprijzen van de grond verschuldigd zijn. Aan deze verplichting is een periode gekoppeld van 15 jaar. Tot dat jaar betaalt de ontwikkelaar de volledige suppletievergoeding. Na het 15<sup>e</sup> jaar is de ontwikkelaar vrij om de sociale huur- of koopwoningen op de markt te brengen zonder afdracht van een suppletievergoeding. In de MRSV staat dat de gemeente de voorraad sociale huurwoningen in stand wil houden.

### **Suppletievergoeding sociale woningen**

De suppletievergoeding die moet worden afgedragen indien een sociale huurwoning wordt uitgeponcing, wordt door de gemeente jaarlijks vastgesteld op een vast bedrag. Dit bedrag is de grondwaarde onder een sociale woning die gevonden is via de comparatieve methode. Met



elk jaar dat verstrijkt daalt de suppletievergoeding lineair conform de afschrijvingsperiode van vijftien jaar. Deze methode zorg ervoor dat het voor de ontwikkelende partij aantrekkelijk is om de woning zo lang mogelijk in het gewenste segment te houden. De suppletievergoeding wordt vanaf het betalingsmoment van de grond voor de sociale huurwoning gecorrigeerd met de CPI-index (alle huishoudens, reeks 2006 = 100).

### **Kantoren**

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

### **Bedrijven**

Voor bedrijfslocaties wordt een vaste prijs per m<sup>2</sup> gehanteerd, met een beperkte differentiatie. Deze wordt voornamelijk veroorzaakt door de zogenaamde Floor Space Index (FSI-factor). Deze factor is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van het uit te geven perceel/ kavel/ gebied.

Als de FSI > 1 dan wordt de grondprijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) gerekend. Een bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bepaalde bvo van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (conform de NEN-norm 2580). Voor een gebouw met een FSI < 1 wordt de grondprijs per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein gehanteerd. Door deze wijze van waardebepaling is de afnemende waarde van een extra m<sup>2</sup> grond verwerkt in de grondprijs.

### **Voorzieningen**

#### Detailhandel en horeca

De aantrekkelijkheid van een locatie voor winkels en horeca wordt door een groot aantal factoren bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend. Het is namelijk onmogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor winkels en horeca te bepalen. De grondprijs voor winkel- en horecalocaties wordt in de gemeente daarom op basis van de residuele waardebepaling per specifieke locatie vastgesteld.

#### Maatschappelijke voorzieningen

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

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



De gemeente hanteert voor maatschappelijke voorzieningen een vaste grondprijs per m<sup>2</sup> bvo. Voor niet-commerciële geëxploiteerde sportaccommodaties, vanwege hun specifieke verhouding tussen bebouwde en onbebouwde gronden, geldt vanaf 2016 een vaste grondprijs per m<sup>2</sup> onbebouwde grond en per m<sup>2</sup> te bebouwen of bebouwde grond. In de grondprijzenbrief 2016 wordt hier nader op ingegaan.

### **Glastuinbouw**

Voor de ontwikkeling van glastuinbouw geldt een per situatie te taxeren grondprijs per m<sup>2</sup>. De geschiktheid van kavels voor glastuinbouw is afhankelijk van kavelkenmerken. Met name de grondslag, de vorm van de kavel en de afmetingen zijn hierbij van belang. Rechthoekige, efficiënt te bebouwen kavels genieten de voorkeur. Een (front-)breedte of diepte van circa 250 – 300 meter is hierbij het meest geschikt. In verband met schaalvergroting van glastuinbouwbedrijven is daarnaast een minimale kavelgrootte van circa 5 hectare benodigd. Ook is de ontsluiting van een kavel van belang en de vraag of een eigen toegang bestaat.

### **Parkeren**

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

## **5.3 Nutsvoorzieningen en openbaar snippergroen**

### Nutsvoorzieningen

Voor bovengrondse nutsvoorzieningen geldt een vaste prijs per m<sup>2</sup>. In sommige gevallen wordt de grond niet in eigendom uitgegeven aan het nutsbedrijf, maar wordt een zakelijk recht door de gemeente gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf. Daarbij valt te denken aan het vestigen van een recht van opstal. Ook in die gevallen geldt een vaste uitgifteprijs.

### Openbaar snippergroen

Het beleid omtrent de uitgifte van snippergroen is vastgelegd in de Nota "Snippers in de Openbare Ruimte". Voor de verkoop van snippergroen wordt een vaste prijs per m<sup>2</sup> gehanteerd. De gemeente houdt te allen tijde de vrijheid om, ook al wordt aan alle voorwaarden voldaan, snippergroen *niet* te verkopen om haar moverende redenen.

#### **Beleidsuitgangspunten:**

- De gemeente hanteert per type bestemming en/ of functie een grondprijsmethode om marktconforme uitgifteprijsen te bepalen.
- De grondprijzen worden jaarlijks in de Grondprijzenbrief door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad gezonden.
- Aan de verplichting tot het voldoen van de suppletieregeling sociale woningen is een periode van vijftien jaren gekoppeld.
- De suppletievergoeding die moet worden afgedragen indien een sociale huur- of koopwoning wordt uitgepand is de grondwaarde onder een sociale woning die is gevonden via de comparatieve methode.
- Het beleid voor de uitgifte van snippergroen is vastgesteld in de Nota "Snippers in de Openbare Ruimte".



## Hoofdstuk 6 Financieel management

### 6.1 Financieel beheer grondcomplexen

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

Aspecten van organisatie, monitoring en sturing:

- De afdeling ontwikkeling is belast met het financieel beheer van de grondcomplexen. De adviseur grondzaken verzorgt een actueel grondbeleid, het financiële beheer is ondergebracht bij de planeconoom. Aan de afdeling is een financieel consultant van de afdeling Bedrijfsvoering gekoppeld die zorg draagt voor de koppeling naar de gemeentelijk administratie en de begrotingsstukken.
- Enkele jaren geleden is vanuit de behoefte aan projectbeheersing het projectmatig werken geïntroduceerd. Eer zijn diverse projectfasen. In de initiatieffase kan mogelijk geput worden uit een afdelingsbudget. In de definitiefase kan worden besloten tot het aanvragen van een voorbereidingskrediet en in de ontwerp- en uitvoeringsfase kan vervolgens nog een uitvoeringskrediet worden aangevraagd. Deze keuzen worden per project door het college van burgemeester en wethouders of uw raad gemaakt. Vanuit de behoefte om ontwikkelingen binnen de grondexploitaties op een goede manier in de meerjarenbegroting te vertalen is het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) geschreven.
- Om de gemeenteraad goed te kunnen informeren is enige jaren geleden een start gemaakt met het opstellen van Projectenboeken. Deze Projectenboeken, alsmede de voortgangsrapportages (4-/8-maands) en programmabegroting, bieden voldoende informatiemomenten voor de raad om zaken te kunnen volgen en tijdig te kunnen bijsturen.

De gemeente kent sinds 1 januari 2016 alleen nog maar "in exploitatie genomen gronden" (IEGG). De niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) zijn omgezet naar terreinen en gronden behorende bij de materiële vaste activa (MVA). Dit betekent dat het met ingang van 1 januari 2016 niet meer is toegestaan om rente of overige kosten toe te rekenen aan deze gronden en dat de gronden worden gewaardeerd tegen de huidige marktwaarde.

Een Bouwgrond In Exploitatie BIE is een (verzameling van) grondpositie(s) waarvan de grond in ontwikkeling wordt genomen via bijvoorbeeld slopen van gebouwen of bouwrijp maken van het perceel. Dit grondcomplex heeft een grondexploitatiestatus c.q. een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie.

Wanneer de gemeenteraad de grondexploitatie vaststelt, is er sprake van een BIE. De gemeenteraad stelt daarmee ook het uitvoeringskrediet beschikbaar ten behoeve van de uitvoering van het plan, op basis van de grondexploitatie.

### 6.2 Wijziging begrotingsregels BBV voor grondexploitaties per 1/1/2016

De commissie BBV geeft richtlijnen en aanbevelingen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het Besluit begroting en verantwoording. Dit besluit bevat voorschriften voor



de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten. In maart 2016 heeft de commissie een herziene notitie met bepalingen en richtlijnen voor grondexploitaties uitgebracht. Hoofddoelen van deze herziening zijn:

- Aanvullingen ten behoeve van de transparantie met betrekking tot grondexploitaties.
- Nadere afbakening grondexploitaties ten behoeve van de invoering van de vennootschapsbelasting voor gemeenten en provincies per 1/1/2016.
- Onderscheid tussen actief en faciliterend grondbeleid.

De belangrijkste wijzigingen in de richtlijnen betreffen op hoofdlijnen:

- Voor grondexploitaties geldt een richttermijn van 10 jaar waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken.
- Aan grondexploitaties mag alleen de rente over vreemd vermogen worden toegerekend. Indien geen sprake is van projectfinanciering dient het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille, naar verhouding van het vreemd / totaal vermogen, te worden toegerekend.
- Het is niet meer toegestaan toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. "Sparen" voor voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie worden aangelegd is nog wel mogelijk via een bestemmingsreserve.
- Planvoorbereidingskosten mogen tot maximaal 5 jaar voor het besluit tot het openen van een grondexploitatie worden toegerekend aan een grondexploitatie.
- De disconteringsvoet voor het berekenen van de netto contante waarde van negatieve grondexploitaties waarvoor een voorziening is getroffen wordt voor alle gemeenten gelijk gesteld aan het maximaal meerjarig streefpercentage voor inflatie van de Europese Centrale Bank (op dit moment 2%).

## **6.2 Actualisatie grondexploitatie**

Eenmaal per jaar worden de grondexploitaties per 1 januari geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is noodzakelijk omdat grondexploitaties gekenmerkt worden door lange looptijden en een dynamische projectomgeving. De financiële consequenties van de aanpassingen op basis van voortschrijdend inzicht worden inzichtelijk. In het derde kwartaal verschijnt vervolgens de voortgangsrapportage in afstemming met het Projectenboek, ofwel de zgn. 8-maandsrapportage, c.q. de begroting.

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

## **6.3 Parameters grondexploitatie**

Voor de berekening van het grondexploitatie resultaat worden parameters gehanteerd. Het betreffen parameters voor rentewinst, renteverlies, kosten- en opbrengstenstijging. De parameters worden gehanteerd conform de regels van de BBV.

De looptijd van een grondexploitatie mag maximaal 10 jaar bedragen tenzij een langere doorlooptijd gemotiveerd kan worden.



## **6.4 Verlies- en winstnemingen**

### **Verliesneming**

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

### **(Tussentijdse) winstneming**

Winstneming uit een grondexploitatie vindt plaats als alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en het project daarmee als opgeleverd beschouwd kan worden voor de gemeente. Het positieve exploitatieresultaat komt ten gunste van de Reserve Bouwgrondexploitatie. De gemeenteraad stelt zo vroeg mogelijk (tussentijdse) winstnemingen vast, mits de spelregels in de BBV in acht zijn genomen.

## **6.5 Risicomanagement**

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

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

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

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

## **6.6 Reserve bouwgrondexploitatie**

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

De Reserve bouwgrondexploitatie tracht de fluctuaties voor de algemene reserve te dempen. De Reserve bouwgrondexploitatie tracht daarmee de gemeentelijke beleidsdoelstellingen niet in gevaar te brengen door een eigen buffer te behouden. Deze buffer is gelijk aan de geïnventariseerde en gekwantificeerde risico's van de grondexploitaties.



## 6.7 Weerstandsvermogen

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

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

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

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

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

### Beleidsuitgangspunten:

- Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd en gerapporteerd aan de gemeenteraad, bij de jaarrekening.
- Eenmaal per jaar wordt aan de gemeenteraad een meerjarenperspectief grondexploitatie ter informatie aangeboden.
- Tussentijdse winstneming is alleen mogelijk bij een actuele grondexploitatie en conform BBV. De maximaal te nemen winst omvat de al gerealiseerde opbrengsten minus de gemaakte kosten en de nog te maken kosten.
- De gemeente streeft naar een ratio weerstandsvermogen voor exploitatierisico's van 1,0 - 1,4. Hiermee wordt de minimale omvang van de reserve (c.q. de risicovoorziening) bepaald.



## Hoofdstuk 7 Bestemmingsreserve en fondsvorming

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Bestemming van middelen

#### Sociale Woningbouw

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

#### **Beleidsuitgangspunt:**

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

#### Groen en recreatie

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

#### Parkeren

De gemeente bestemt ook middelen voor de verevening van parkeerplaatsen. In deze bestemmingsreserve kunnen ontwikkelende partijen (of de gemeente zelf) die geen of onvoldoende parkeerruimte op eigen terrein kunnen realiseren een opdracht doen aan het fonds. Via de middelen uit dit fonds kan de gemeente de aanleg en exploitatie van nieuwe parkeerplaatsen in de buurt van het ruimtelijke project of bouwplan realiseren. Volgens de Bouwverordening van de gemeente moet bij een bouwproject op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte. Als dat niet kan, kan het college in

uitzonderingssituaties ontheffing verlenen. De gemeente zal, indien toegelaten, een financiële bijdrage voor een te compenseren parkeerplaats vragen.

**Beleidsuitgangspunt:**

- De gemiddelde bijdrage voor een te verevenen parkeerplaats is bepaald in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013.

### **7.3 Voorwaarden**

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



## VERKLARENDE BIJLAGE: BEGRIPPENLIJST

### ***Algemeen:***

#### Anterieure overeenkomst:

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

#### Bestemmingsreserve:

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

#### BBV:

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

#### Bro:

Besluit ruimtelijke ordening.

#### Exploitatieplan:

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

#### Kostenverhaal:

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

#### Staatssteun:

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

### ***Grondprijsmethoden:***

#### Residuele grondwaardemethode:

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

#### Comparatieve methode:

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

#### Grondquote:

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

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

#### Kostprijsmethode:

De kostprijsmethode is een methodiek die vroeger veel door de gemeente gehanteerd werd bij het vaststellen van gemeentelijke grondprijzen. Bij deze methode wordt de prijs bepaald door de verwervingskosten van de (vaak agrarische) grond, te vermeerderen met de kosten van het bouwrijp maken.

#### MRSV

Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Kaag en Braassem inclusief de bijbehorende Uitvoeringsstrategie, d.d. 12 december 2011.

#### Rendementswaarde:

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

Bij gronduitgifte waarbij de grond bijvoorbeeld in gebruik wordt genomen door een gemeentelijke dienst, wordt de prijs van de grond vastgesteld op basis van een vaste grondprijs per m<sup>2</sup> conform het tarief van de maatschappelijke voorzieningen.



## **Bijlage verschillen Nota Grondbeleid - oud en nieuw**

### Bladzijde 7.

Bij het voldoen aan de uitgangspunten voor het mogen afwijken van de algemene lijn voor faciliterend grondbeleid is het betrokken Beleidsuitgangspunt iets aangescherpt doordat wordt aangegeven dat dit is toegestaan indien aan ten minste vier van de paragraaf 3.1 genoemde voorwaarden wordt voldaan. Voorheen moest aan "een aantal" voorwaarden worden voldaan waarbij niet duidelijk was hoeveel voorwaarden dit waren.

### Bladzijde 8.

Toevoegen van een paragraaf 3.2 over "Doelstellingen en verantwoording". Hierin is aandacht voor de effecten van de Mededingingswet, de ontwikkeling door beheer en het afslanken van de vastgoedportefeuille van de gemeente.

### Bladzijde 15.

De systematiek voor de af te dragen suppletievergoeding voor uit te ponden sociale woningen is opnieuw beschreven zonder vaste bedragen te noemen.

### Bladzijde 16 e.v.

Hoofdstuk 6, "Financieel Management" is geactualiseerd als gevolg van de aanpassingen aan het BBV. Zo is de categorie "nniegg" grondposities komen te vervallen. Zie hiervoor de bijlage waarin oud is vergeleken met nieuw.

### Bladzijde 19.

In de beleidsuitgangspunten hierbij staat nu dat de grondexploitaties één keer per jaar worden geactualiseerd. In het oude beleid stond dat dit twee maal per jaar moest gebeuren.

## Hoofdstuk 6 Financieel management

### 6.1 Financieel beheer grondcomplexen

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

Aspecten van organisatie, monitoring en sturing:

- De afdeling ontwikkeling is belast met het financieel beheer van de grondcomplexen. De adviseur grondzaken verzorgt een actueel grondbeleid, het financiële beheer is ondergebracht bij de planeconoom. Aan de afdeling is een financieel consulent van de afdeling Bedrijfsvoering gekoppeld die zorg draagt voor de koppeling naar de gemeentelijk administratie en de begrotingsstukken.
- Enkele jaren geleden is vanuit de behoefte aan projectbeheersing het projectmatig werken geïntroduceerd. Eer zijn diverse projectfasen. In de initiatiefase kan mogelijk geput worden uit een afdelingsbudget. In de definitiefase kan worden besloten tot het aanvragen van een voorbereidingskrediet en in de ontwerp- en uitvoeringsfase kan vervolgens nog een uitvoeringskrediet worden aangevraagd. Deze keuzen worden per project door het college van burgemeester en wethouders of uw raad gemaakt. Vanuit de behoefte om ontwikkelingen binnen de grondexploitaties op een goede manier in de meerjarenbegroting te vertalen is het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) geschreven.
- Om de gemeenteraad goed te kunnen informeren is enige jaren geleden een start gemaakt met het opstellen van Projectenboeken. Deze Projectenboeken, alsmede de voortgangsrapportages (4-/8-maands) en programmabegroting, bieden voldoende informatiemomenten voor de raad om zaken te kunnen volgen en tijdig te kunnen bijsturen.

De gemeente kent een tweetal typen grondcomplex, namelijk:

- "niet-sinds 1 januari 2016 alleen nog maar "in exploitatie genomen gronden" (IEGG). De niet in exploitatie genomen gronden" (de zogenaamde nniegg's); en
- "in exploitatie genomen gronden" (de zogenaamde iegg's).

Een 'nniegg' is een (verzameling van) grondpositie(s) van de gemeente (door bijvoorbeeld een strategische aankoop) waarvan verwacht wordt deze in de toekomst tot ontwikkeling wordt gebracht voor de realisatie van vastgoed en (eventueel) nieuwe openbare ruimte. Deze (NIEGG) zijn omgezet naar terreinen en gronden zijn dus nog niet in exploitatie genomen. Indien nniegg's worden afgesloten dan worden behorende bij de materiële vaste activa (MVA). Dit betekent dat het met ingang van 1 januari 2016 niet meer is toegestaan om rente of overige kosten toe te rekenen aan deze gronden niet meer tot ontwikkeling gebracht en zijn deze dat de gronden afgeboekt/afgewaardeerd of is de grond (met eventueel opstal) weer doorverkocht, worden gewaardeerd tegen de huidige marktwaarde.

Een 'iegg' Bouwgrond In Exploitatie BIE is een (verzameling van) grondpositie(s) waarvan de grond in ontwikkeling wordt genomen via bijvoorbeeld slopen van gebouwen of bouwrijp

**Definitie van opmaakprofiel:**  
Inhopg 3: Lettertype: 11 pt,  
Inspringing: Links: 0 cm, Regelaafstand:  
Minimaal 12 pt

**Definitie van opmaakprofiel:**  
Inhopg 2: Lettertype: 11 pt, Geen  
spelling- of grammaticaccontrole  
uitvoeren, Inspringing: Links: 0 cm,  
Regelaafstand: Minimaal 12 pt,  
Tabstops: 2,96 cm, Left + 15,98 cm,  
Rechts, Opvulteken: ...

**Definitie van opmaakprofiel:**  
Inhopg 1: Lettertype: Arial, 11 pt

**Met opmaak:** Kop 1, Regelaafstand:  
Minimaal 14 pt

**Met opmaak:** Verborgen tekst

**Met opmaak:** Lettertype: 14 pt

**Met opmaak:** Kop 1, Regelaafstand:  
Minimaal 14 pt, Spatiëring tussen  
Aziatische en Latijnse tekst aanpassen,  
Spatiëring tussen Aziatische tekst en  
nummers aanpassen

**Met opmaak:** Kop 2, Regelaafstand:  
Minimaal 14 pt

**Met opmaak:** Lettertype: 12 pt

**Met opmaak:** Regelaafstand: Minimaal  
14 pt

**Met opmaak:** Regelaafstand: Minimaal  
14 pt



maken van het perceel. Dit grondcomplex heeft een grondexploitatiestatus c.q. een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie.

~~Deze typen grondcomplexen worden administratief beheerd bij de afdeling Bedrijfsvoering/Middelen en exploitatietechnisch beheerd bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.~~

Wanneer de gemeenteraad de grondexploitatie vaststelt, is er sprake van een in-exploitatie genomen complexBIE. De gemeenteraad stelt daarmee ook het uitvoeringskrediet beschikbaar ten behoeve van de uitvoering van het plan, op basis van de grondexploitatie.

Met opmaak: Regelfstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Niet onderstrepen

Met opmaak: Regelfstand: Minimaal 14 pt, Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en nummers aanpassen

## 6.2 Wijziging begrotingsregels BBV voor grondexploitaties per 1/1/2016

De commissie BBV geeft richtlijnen en aanbevelingen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het Besluit begroting en verantwoording. Dit besluit bevat voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten. In maart 2016 heeft de commissie een herziene notitie met bepalingen en richtlijnen voor grondexploitaties uitgebracht. Hoofddoelen van deze herziening zijn:

- Aanvullingen ten behoeve van de transparantie met betrekking tot grondexploitaties.
- Nadere afbakening grondexploitaties ten behoeve van de invoering van de vennootschapsbelasting voor gemeenten en provincies per 1/1/2016.
- Onderscheid tussen actief en faciliterend grondbeleid.

De belangrijkste wijzigingen in de richtlijnen betreffen op hoofdlijnen:

- Voor grondexploitaties geldt een richttermijn van 10 jaar waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken.
- Aan grondexploitaties mag alleen de rente over vreemd vermogen worden toegerekend. Indien geen sprake is van projectfinanciering dient het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille, naar verhouding van het vreemd / totaal vermogen, te worden toegerekend.
- Het is niet meer toegestaan toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. "Sparen" voor voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie worden aangelegd is nog wel mogelijk via een bestemmingsreserve.
- Planvoorbereidingskosten mogen tot maximaal 5 jaar voor het besluit tot het openen van een grondexploitatie worden toegerekend aan een grondexploitatie.
- De disconteringsvoet voor het berekenen van de netto contante waarde van negatieve grondexploitaties waarvoor een voorziening is getroffen wordt voor alle gemeenten gelijk gesteld aan het maximaal meerjarig streefpercentage voor inflatie van de Europese Centrale Bank (op dit moment 2%).

Met opmaak: Lettertype: Arial

## 6.2 Actualisatie grondexploitatie

~~Tweemaal~~Eenmaal per jaar worden de grondexploitaties van de in-exploitatie genomen complexen per 1 januari geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is noodzakelijk omdat grondexploitaties gekenmerkt worden door aanpassingen, lange looptijden en voortschrijdende planinzichten en een dynamische projectomgeving. De financiële consequenties van de aanpassingen op basis van voortschrijdend inzicht worden inzichtelijk.

Met opmaak: Kop 2, Regelfstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 12 pt

Met opmaak: Regelfstand: Minimaal 14 pt

Tabel met opmaak

In het derde kwartaal verschijnt vervolgens de voortgangsrapportage in afstemming met het Projectenboek, ofwel de zgn. 8-maandsrapportage, c.q. de begroting.

De actualisatie van de gemeentelijke programmarekening grondexploitaties wordt gepresenteerd in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties opgesteld. Dit is een weergave (MPG) en de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening. Voortschrijdend inzicht wordt zo nodig gepresenteerd in de paragraaf grondbeleid van de ontwikkeling van de boekwaarde, de nog te maken kosten en de nog te realiseren opbrengsten per grondexploitatie en de resterende grondecomplexen. programmabegroting.

### **6.3 Parameters grondexploitatie**

Voor de berekening van het grondexploitatie resultaat worden parameters gehanteerd. Het betreffen parameters voor rentewinst, renteverlies, kosten- en opbrengstenstijging. De parameters rentewinst (debetrente) en renteverlies (creditrente) zijn aan elkaar gelijk. Voor de parameters kosten- en opbrengstenstijging worden ook standaardpercentages gehanteerd, tenzij andere inflatiecijfers/indexeringen zijn afgesproken/overeengekomen. De parameters worden gehanteerd conform de regels van de BBV.

De renteparameter stelt de gemeenteraad vast in de kadernota. De inflatieparameters stelt het college vast. Indien parameters gewijzigd worden, worden de financiële effecten op de grondexploitatie resultaten inzichtelijk gemaakt bij de besluitvorming.

De looptijd van een grondexploitatie mag maximaal 10 jaar bedragen tenzij een langere doorlooptijd gemotiveerd kan worden.

Met opmaak: Lettertype: 12 pt

Met opmaak: Lettertype: 12 pt

Tabel met opmaak



## 6.4 Verlies- en winstnemingen

### Verliesneming

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

Indien deze niet toereikend is, zal de Algemene Reserve worden aangesproken. ~~De voorziening groeit aan met de rente die door de Reserve bouwgrondexploitatie wordt ontvangen op deze voorziening.~~

### (Tussentijdse) winstneming

Winstneming uit een grondexploitatie vindt plaats als alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en het project daarmee als opgeleverd beschouwd kan worden voor de gemeente. Het positieve exploitatieresultaat komt ten gunste van de Reserve Bouwgrondexploitatie. ~~Tussentijdse winstneming kan aan de orde komen als er een positief eindresultaat wordt verwacht, maar de (gerealiseerde) opbrengsten zijn al groter dan de (te maken) kosten. Ter bepaling van het verloop van het meerjarenperspectief is het van belang inzicht in de te verwachten winsten te hebben.~~ De gemeenteraad stelt zo vroeg mogelijk (tussentijdse) winstnemingen vast, mits de spelregels in de BBV in acht zijn genomen.

## 6.5 Risicomanagement

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

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

De actualisatierondes van de grondexploitatie ~~worden risicoanalyses uitgevoerd~~ vormen een onderdeel van het risicomanagement. Grondexploitatieprojecten hebben altijd een risicoprofiel. De voorziene risico's vragen om een gedegen en realistische analyse en beheersing van deze risico's. Daarbij wordt per grondexploitatie een inzicht in de risico's gegeven. Risico's kunnen mogelijk worden afgedekt binnen de grondexploitatie, indien ze reëel en kwantificeerbaar zijn. Voor overige risico's ~~ter grootte van het ongedekte risicobedrag, voor zover die niet kunnen worden afgedekt via het planresultaat,~~ wordt in de Reserve Bouwgrondexploitatie weerstandscapaciteit gereserveerd (risicovoorzieningrisicobuffer).

~~Bij het vaststellen van een (nieuwe) grondexploitatie wordt ook een risicoanalyse gepresenteerd.~~ Jaarlijks wordt bij actualisering van de exploitatieberekening ook de risicoanalyse geactualiseerd en waar nodig wordt de reservepositie bijgesteld. De stand van zaken van risicobeheersing wordt toegelicht in de reguliere voortgangsrapportages van projecten. ~~Indien een significant risico zich voordoet wordt de gemeenteraad hierover expliciet en met een kwantitatieve onderbouwing geïnformeerd.~~

Met opmaak: Lettertype: 12 pt

Met opmaak: Kop 2, Regelfstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Regelfstand: Minimaal 14 pt, Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en nummers aanpassen

Met opmaak: Kop 2, Regelfstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 12 pt

Met opmaak: Standaardlinea-lettertype, Lettertype: 10 pt

Met opmaak: Regelfstand: Minimaal 14 pt

Tabel met opmaak



Voor de in ontwikkeling te nemen grondposities wordt minstens eenmaal per jaar een onafhankelijke taxatie uitgevoerd om de huidige marktwaarde te bepalen. Deze marktwaardebepaling wordt vergeleken met de boekwaarde op dat moment. De risico's van marktwaardedaling wordt daarmee elk jaar ondervangen en worden voor de geconstateerde verliezen voorzieningen getroffen. Daarnaast worden voor deze grondposities die herontwikkeld gaan worden in de definitiefase van gebiedsontwikkeling ook scenario- en gevoeligheidsanalyses verricht op basis van financiële verkenningen.

## 56.6 Reserve bouwgrondexploitatie

De Reserve bouwgrondexploitatie heeft de functie als risicobuffer voor de grondcomplexen. Voor de grondexploitaties wordt een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Voor de overige grondposities wordt, indien mogelijk, een risicobedrag bepaald. De voeding of onttrekking van financiële middelen aan/uit de Reserve bouwgrondexploitatie vindt plaats op diverse manieren, bijvoorbeeld door verplichtingen, (tussentijdse) winstnemingen, subsidies, uit te keren planschade uit gerealiseerde projecten, startersleningen e.d..

De Reserve bouwgrondexploitatie tracht de fluctuaties voor de algemene reserve te dempen. De Reserve bouwgrondexploitatie tracht daarmee de gemeentelijke beleidsdoelstellingen niet in gevaar te brengen door een eigen buffer te behouden. De Reserve bouwgrondexploitatie wordt gepeild en verantwoord bij de actualisatie van de Nota reserves en voorzieningen. Deze buffer is gelijk aan de geïnventariseerde en gekwantificeerde risico's van de grondexploitaties.

## 7 Weerstandsvermogen

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

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

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

In dit verhoudingsgetal komt de beleidsvrijheid van de gemeente tot uitdrukking om te bepalen in welke mate de gemeente de risico's wil afdekken. Om het weerstandsvermogen te kunnen beoordelen wordt een minimale waardering C door de gemeenteraad nagestreefd. Deze waardering C kent een ratio van minimaal 1 voor het weerstandsvermogen. Zie voor een toelichting onderstaande tabel. Deze waardering wordt in vele gemeenten toegepast. In onderstaande tabel staat weergegeven hoe het weerstandsvermogen wordt gewaardeerd bij veel gemeenten.

| Waardering | Ratio              | Omschrijving   |
|------------|--------------------|----------------|
| A          | $\leq 2.0$         | Uitstekend     |
| B          | $1.4 < R \leq 2.0$ | Ruim voldoende |
| C          | $1.0 < R \leq 1.4$ | Voldoende      |

Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Vet

Met opmaak: Kop 2, Regelaafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 12 pt

Met opmaak: Regelaafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Vet

Met opmaak: Lettertype: 12 pt

Met opmaak: Regelaafstand: Minimaal 14 pt, Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst niet aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en en nummers niet aanpassen

Met opmaak: Regelaafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Regelaafstand: Minimaal 14 pt, Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst niet aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en en nummers niet aanpassen

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

Met opmaak: Centreren, Regelaafstand: Minimaal 14 pt

Tabel met opmaak

Met opmaak: Regelaafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

Met opmaak: Regelaafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 11 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

Met opmaak: Regelaafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 11 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 11 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

Met opmaak: Regelaafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 11 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 11 pt, Niet Vet

Tabel met opmaak



|   |                 |                  |
|---|-----------------|------------------|
| D | $0.8 < R > 1.0$ | Matig            |
| E | $0.6 < R > 0.8$ | Onvoldoende      |
| F | $< 0.6$         | Ruim onvoldoende |

Door Kaag en Braassem wordt minimaal waardering C nagestreefd. De beschikbare weerstandscapaciteit dient hierdoor minstens even hoog te zijn als de benodigde weerstandscapaciteit. Op deze manier wordt voorkomen dat er onnodig beslag wordt gelegd op middelen maar zijn we wel in staat de risico's op te vangen. Hieruit volgt dat bij de jaarlijkse herziening van de grondcomplexen naast het op peil houden van de verliesvoorzieningen, tevens aan de hand van het geactualiseerde risicoprofiel een risicovoorziening voorgesteld als minimumstand van de reserve Bouwgrondexploitatie om aan de waardering C (minimumnorm) de Reserve bouwgrondexploitatie op peil moet worden gebracht om aan de vastgestelde ratio te voldoen.

#### Beleidsuitgangspunten:

1. Tweemaal per jaar Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd en gerapporteerd aan de gemeenteraad, bij de jaarrekening.
  2. Eenmaal per jaar wordt aan de gemeenteraad een meerjarenperspectief grondexploitatie ter informatie aangeboden.
  3. Voor nog niet in exploitatie genomen gronden wordt planontwikkeling pas gestart, als een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld.
  4. Tussentijdse winstneming is alleen mogelijk bij een actuele grondexploitatie en conform BBV. De maximaal te nemen tussentijdse winst omvat de al gerealiseerde opbrengsten minus de gemaakte kosten en de nog te maken kosten.
- De gemeenteraadgemeente streeft naar een ratio weerstandsvermogen voor

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

Met opmaak: Regelafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 11 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 11 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

Met opmaak: Lettertype: 11 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 11 pt, Niet Vet

Met opmaak: Regelafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

Met opmaak: Regelafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 11 pt, Niet Vet

Met opmaak: Regelafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Regelafstand: Minimaal 14 pt, Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en nummers aanpassen

Met opmaak: Lettertype: 10 pt

Met opmaak: Regelafstand: Minimaal 14 pt, Patroon: Doorzichtig (Lichtgroen)

Met opmaak: Lijstaline, Inspringing: Links: 0,63 cm, Verkeerd-om: 0,63 cm, Regelafstand: Minimaal 14 pt, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm, Patroon: Doorzichtig (Lichtgroen)

Met opmaak: Lettertype: 14 pt

Met opmaak: Kop 1, Regelafstand: Minimaal 14 pt

Met opmaak: Lettertype: 14 pt, Vet

Met opmaak: Regelafstand: enkel

Met opmaak: Regelafstand: 1,5 regel, Geen opsommingstekens of nummering, Patroon: Doorzichtig (Lichtgroen)

Met opmaak: Lettertype: 11 pt

Met opmaak: Standaard, Regelafstand: Minimaal 14 pt

Tabel met opmaak