

Nota Grondbeleid 2023



Nota Grondbeleid 2023
15 februari 2023
Gemeente Soest





Inhoud

1. Inleiding, aanleiding en doelstelling	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Doel	1
1.3 Relatie met andere beleidsdocumenten	2
1.4 Relatie met de omgevingsvisie en het Coalitieakkoord van het Rijk	2
1.5 Leeswijzer	2
2. Verschillende vormen van grondbeleid	4
2.1 Actief grondbeleid	4
2.2 Faciliterend grondbeleid	4
2.3 Tussenvormen/samenwerkend	4
2.4 De situatie in de gemeente Soest	5
3. Afwegingskader	7
4. Rolverdeling, Verantwoording en Financiële Beheersing	9
4.1 Rolverdeling Raad, College en Ambtelijke organisatie	9
4.2 Verantwoording P&C-cyclus	10
4.3 Financiële beheersing	10
4.3.1. Reserves en Voorzieningen	10
4.3.2 Risicomanagement en Weerstandsvermogen	11
5. Gronduitgiftebeleid	13
5.1 Ontwikkelvormen	13
5.1.1 Projectmatige bouw	13
5.1.2 Particuliere bouw	13
5.2 Op welke wijze geeft de gemeente Soest grond uit	13
5.3 Didam	14
5.4 Kostenverhaal	14
5.5 Procedures en contractvormen bij verschillende vormen van grondbeleid	15
5.5.1 Actief grondbeleid	15
5.5.2 Faciliterend grondbeleid	16
5.6 Specifieke situaties	17
5.6.1 Erfpacht	17
5.6.2 Restgronden	18
5.6.3 Bijbetaling	18
5.7 Prijsvorming	19
5.7.1 Marktconformiteit	19
5.7.2 Prijsvorming bouwgronden	19
5.7.3 Mengvormen van kostenverhaal	20
6. Aankoopbeleid	22
Bijlage I: Strategische doelen Gemeente Soest	i
Bijlage II: Coalitieakkoord van het Rijk	iii



Bijlage III: Tussenvormen grondbeleid	vi
Bijlage IV: Grondbeleidsinstrumentarium	viii
Bijlage V: Rolverdeling gemeenteraad, college van B en W en ambtelijk apparaat	xiii
Bijlage VI: Verantwoording P&C-cyclus	xv
Bijlage VII: Hoofdregels BIE's conform BBV	xvi
Bijlage VIII: Relatie verschillende projectsoorten, reserves en voorzieningen	xviii
Bijlage IX: Residuele grondwaardemethode	xix



1. Inleiding, aanleiding en doelstelling

Door heel Nederland staan gemeenten momenteel voor opgaven op het gebied van woningbouw, ontwikkeling van werklocaties, water, mobiliteit, gezondheid, klimaatadaptatie, energietransitie, etc. Ook in onze gemeente zijn veel van deze opgaven actueel en is de urgentie om met deze opgaven aan de slag te gaan groot. De in december 2021 vastgestelde Omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen' beschrijft de gemeentelijke (midden)lange termijnvisie ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Daarnaast bevat het in juni gepresenteerde coalitieakkoord ook veel opgaven die hun uitwerking hebben op de fysieke leefomgeving. Aangezien een groot aantal opgaven 'strijden' om dezelfde, in beperkte mate, beschikbare ruimte levert dit spanningen op tussen de verschillende opgaven. Dit vereist dat we, de gemeenteraad van Soest, de rol binnen de ruimtelijke ordening zorgvuldig invullen.

Het gemeentelijk grondbeleid is een van de middelen om die rol op een zorgvuldige wijze in te vullen en de maatschappelijke doelen van de gemeente te realiseren. Het grondbeleid is daarmee geen doel op zich. In het grondbeleid staat beschreven welke afwegingen de gemeente maakt om te komen tot goede ruimtelijke ordening. De gemeente kan ervoor kiezen om grotendeels zelfstandig te opereren binnen gebiedsontwikkelingen, maar veel vaker zal zij in gezamenlijkheid met marktpartijen en particulieren samenwerken. Gebiedsontwikkelingen zijn namelijk vaak te complex, risicovol en kapitaal- of arbeidsintensief om volledig door één partij te worden uitgevoerd. Om die reden biedt het grondbeleid handvatten met betrekking tot de wijze waarop we wensen samen te werken, biedt het inzicht in de instrumenten die we tot onze beschikking hebben en geeft het aan in welke situaties deze instrumenten kunnen worden ingezet.

De voorliggende nota beschrijft de uitgangspunten die we de komende vier jaar hanteren bij het inzetten van het grondbeleidsinstrumentarium. Indien omstandigheden hierom vragen dan zal de nota tussentijds aangepast worden.

1.1 Aanleiding

Er is een aantal redenen om het grondbeleid te herzien. Ten eerste schrijft de *Financiële verordening gemeente Soest* voor dat deze nota eens in de vier jaar herzien moet worden. De vorige nota dateert uit 2016 en is daarom aan herziening toe. De belangrijkste reden om het grondbeleid te herzien is dat de primair faciliterende koers uit het grondbeleid 2016 niet meer passend is bij de aard, de omvang en de urgentie van de opgaven die momenteel binnen onze gemeente spelen. In de praktijk wordt er al met enige regelmaat beargumenteerd afgeweken van het grondbeleid uit 2016 door in te zetten op actief grondbeleid. Door nu deze nota vast te stellen maken we actieve grondpolitiek een regulier onderdeel van het grondbeleid.

Om deze nieuwe opgaven het hoofd te bieden, dient het grondbeleid van de gemeente Soest te veranderen van een voornamelijk faciliterende rol naar een meer actieve rol. **Er wordt met deze nieuwe nota ingezet op situationeel grondbeleid.** Deze vorm van grondpolitiek biedt ons de mogelijkheid om gebruik te maken van zowel een actieve rol, als van een faciliterende rol of van één van de denkbare tussenvormen. Voor ieder initiatief wordt een keuze gemaakt die passend is bij de betreffende opgave. Het is daarbij belangrijk om vooraf een helder afwegingskader te schetsen, waarmee het college van burgemeester en wethouders (college van B en W) de keuzes ten aanzien van het grondbeleid kan verantwoorden. In specifieke situaties kan gemotiveerd worden afgeweken van het nieuwe grondbeleid. In dergelijke gevallen zal de gemeenteraad hier expliciet een besluit over dienen te nemen.

1.2 Doel

Het doel van deze nota is beschrijven hoe we ons grondbeleidsinstrumentarium gaan inzetten om de ruimtelijke doelstellingen te realiseren. Het grondbeleid is hierbij ondersteunend aan het algemene ruimtelijke beleid van de gemeente. In deze nota wordt het afwegingskader gepresenteerd op basis waarvan we bij elke gebiedsontwikkeling de op dat moment meest geschikte vorm van grondpolitiek kiezen. Hierbij kan de keuze variëren tussen: helemaal geen medewerking verlenen, een toetsende en faciliterende rol innemen dan wel zelf actief op de grondmarkt opereren en voor eigen rekening en risico een grondexploitatie uitvoeren.

Verder licht de voorliggende nota toe als welke instrumenten we tot onze beschikking hebben en in welke situaties de verschillende instrumenten ingezet kunnen worden. We scheppen op deze manier duidelijkheid richting huidige en toekomstige grondeigenaren over het handelen van de gemeente. Ook worden de verschillende vormen van gronduitgifte en grondverwerving ten behoeve van de verschillende ruimtevragers (woningbouw, groen, mobiliteit, etc.) benoemd en worden de verschillende contracteringsvormen beschreven. Op deze manier stellen we ons

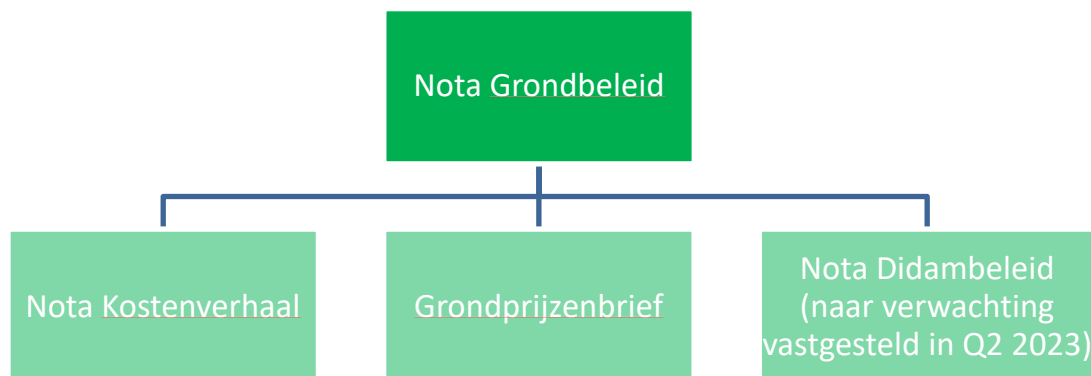


tegenover potentiële initiatiefnemers of belanghebbenden op als een voorspelbare samenwerkingspartner en biedt het grondbeleid op die manier comfort en vertrouwen bij het planontwikkelingsproces.

Tenslotte heeft deze nota als doel om duidelijkheid te verschaffen over het interne verantwoordings- en besluitvormingsproces binnen onze gemeente. Onder andere de rolverdeling tussen de gemeenteraad, het college van B en W en het ambtelijke apparaat wordt beschreven. Tevens wordt aandacht besteed aan de verantwoording van het gemeentelijke grondbeleid conform de regels uit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

1.3 Relatie met andere beleidsdocumenten

Deze Nota Grondbeleid vormt het overkoepelende beleidsstuk. We hebben in onze financiële verordening opgenomen dat deze Nota Grondbeleid eens in de vier jaar wordt herzien. Daarnaast is er nog een drietal flankerende beleidsnota's direct gerelateerd aan de Nota Grondbeleid. De Nota Kostenverhaal wordt parallel aan de Nota Grondbeleid herzien. Tevens worden de herziene Grondprijzenbrief en de Nota Didambeleid in de loop van 2023 vastgesteld. In figuur 1 is schematisch weergegeven hoe de verschillende nota's zich tot elkaar verhouden.



Figuur 1: Onderlinge verhouding beleidsdocumenten grondbeleid

1.4 Relatie met de omgevingsvisie en het Coalitieakkoord van het Rijk

De Nota Grondbeleid geeft inzicht in onze rol als gemeente bij het realiseren van de maatschappelijke opgaven met een ruimtelijk component binnen de gemeentegrenzen. In bijlage I worden de reeds vastgestelde Omgevingsvisie en de nog vast te stellen omgevingsprogramma's gekoppeld aan deze nota. In bijlage II staan de ambities en doelen uit het Coalitieakkoord van het Rijk die hun uitwerking hebben op de fysieke leefomgeving, waaraan deze nota een bijdrage zal leveren.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk twee bevat het theoretische kader met de verschillende vormen van grondbeleid. Zoals reeds benoemd, maken we hierbij onderscheid tussen: actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid en een aantal tussenvormen. In dit hoofdstuk wordt ook de keuze van Soest voor situationeel grondbeleid toegelicht. In hoofdstuk drie wordt het afwegingskader gepresenteerd. Er zal worden ingegaan op hoe dit afwegingskader in de praktijk kan worden toegepast, met het doel om per locatie op de meest efficiënte manier de meeste maatschappelijk en economisch toegevoegde waarde te creëren. Vervolgens wordt er in hoofdstuk vier ingegaan op de rolverdeling binnen onze gemeente en de wijze waarop de verantwoording van het gevoerde grondbeleid plaatsvindt. Tot slot wordt er in hoofdstuk vijf stilgestaan bij het gronduitgifte- en verwervingsbeleid van onze gemeente. Ook volgt er in dit laatste



hoofdstuk een overzicht en een toelichting op de verschillende vormen van contracteren met marktpartijen. Het hoofdstuk eindigt met een toelichting op een aantal specifieke situaties binnen het Soesterse grondbeleid.



2. Verschillende vormen van grondbeleid

In de eerste twee paragrafen van dit hoofdstuk worden de twee uiterste vormen van grondbeleid beschreven: actief en faciliterend grondbeleid. In paragraaf drie komen alle tussenvormen aan bod. Tot slot wordt toegelicht hoe de in Soest gekozen vorm, situationeel grondbeleid, past in dit theoretische kader.

2.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid voeren we zelf de volledige regie over een ontwikkeling en voeren we zelf voor eigen rekening en risico de grondexploitatie uit. We verwerven alle gronden, waarna we de opdrachtgever zijn voor het bouw- en woonrijp maken. Vervolgens geven we de grond uit aan derden. Dit kunnen onder andere ontwikkelaars, woningcorporaties, bedrijven, maatschappelijke instellingen of particulieren (kavelverkoop in de vorm van individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap) zijn.

Wanneer we de gronden bij de start van de ontwikkeling nog niet in eigendom hebben, zullen we proberen om deze op minnelijke wijze te verwerven, via onderhandelingen of ruil. Als tussenvorm kunnen we overstappen op een ander instrument zoals beschreven in deze nota, namelijk op het instrument Wet voorkeursrecht gemeenten. In het uiterste geval kan het onteigeningsinstrumentarium worden ingezet. Na het verwerven wordt de grond in opdracht van ons bouwrijp gemaakt (o.a. slopen opstallen, saneren grond, aanleggen bouwwegen), waarna deze tegen marktwaarde wordt uitgegeven aan ontwikkelende partijen. Via de jaarlijks vast te stellen grondprijzenbrief wordt binnen de gemeente vastgelegd tegen welke (indicatieve) grondprijzen gronden worden uitgegeven of op basis van welke grondprijsmethodiek de grondprijzen worden vastgesteld.

Om speculatie te voorkomen, is het bij actief grondbeleid belangrijk om de gronden strategisch te verwerven voorafgaand aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Risico's bij actief grondbeleid zijn dat de verworven gronden niet of niet volgens de planning kunnen worden ontwikkeld en dat er langjarig rentekosten over de aankoopssom van de gronden moeten worden betaald.

We hebben bij actief grondbeleid meer sturingsmogelijkheden en zeggenschap dan bij faciliterend of een samenwerkend grondbeleid. Dit kan de realisatie van de gemeentelijke ambities en doelen helpen en indien nodig versnellen. Anderzijds lopen we ook meer risico, doordat grondaankopen vaak grote voorinvesteringen vereisen en het exploitatieresultaat verliesgevend kan zijn.

2.2 Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid (ook wel passief grondbeleid genoemd) sturen we alleen door de planologische kaders voor de ontwikkeling vast te stellen. De ontwikkeling zelf en de bijbehorende (financiële) risico's worden overgelaten aan marktpartijen of particulieren. Zij zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de grondexploitatie. Het voordeel van faciliterend grondbeleid is dat de financiële risico's grotendeels bij de initiatiefnemer liggen. Het nadeel is dat we slechts gedeeltelijk het tempo van het realiseren van de door de gemeente geformuleerde beleidsdoelstelling kunnen bepalen. Daarnaast zullen gemeentelijke beleidsdoelstellingen met een niet sluitende businesscase niet door de markt worden opgepakt.

We sturen op de beleidsdoelstellingen door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten en de regelingen in het bestemmings- of omgevingsplan (eventueel i.c.m. een exploitatie- of omgevingsplan). Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst die we met een particuliere grondeigenaar sluiten om de gemeentelijke kosten te verhalen, waarna de grondeigenaar de gronden zelf in ontwikkeling brengt. Het sluiten van een dergelijke overeenkomst gebeurt voorafgaand aan het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. In het publiekrechtelijke spoor dienen we door middel van een exploitatie- of omgevingsplan voorwaarden te stellen en kosten te verhalen.

2.3 Tussenvormen/samenwerkend

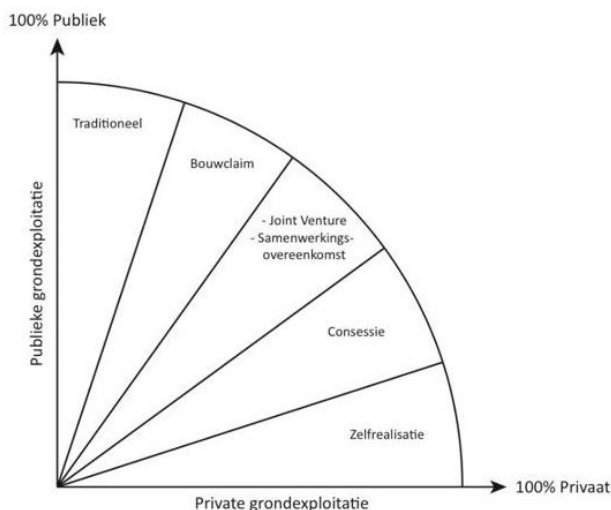
In de praktijk is er sprake van een glijdende schaal tussen deze uiterste varianten, met aan de ene kant actief grondbeleid en aan de andere kant van het spectrum faciliterend grondbeleid. Er zijn in de praktijk veel tussenvormen.



Binnen de glijdende schaal van grondbeleid kunnen de twee hiervoor genoemde hoofdvormen volgens de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling worden uitgewerkt in zes samenwerkingsmodellen (zie bijlage III voor nadere toelichting):

1. De publieke grondexploitatie: het traditionele model.
2. De publieke grondexploitatie: het bouwclaimmodel.
3. De publiek-private grondexploitatie: de joint venture bij overeenkomst.
4. De publiek-private grondexploitatie: de joint venture bij rechtspersoon.
5. De private grondexploitatie: de integrale ontwikkeling op overheidsinitiatief (het concessiemodel).
6. De private grondexploitatie: zelfrealisatie (het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst).

Figuur 2 geeft een overzicht van hoe deze samenwerkingsmodellen zich ten opzichte van elkaar positioneren.



Figuur 2: verschillende vormen van grondbeleid

2.4 De situatie in de gemeente Soest

In de Nota Grondbeleid 2016 hadden we de keuze gemaakt voor een overwegend passief/faciliterend grondbeleid. Dit lag in lijn met de keuze van veel andere gemeenten in Nederland, die in verband met de nasleep van de financiële en economische vastgoedcrisis, overgingen van een meer actief grondbeleid naar een meer faciliterende grondbeleid. De huidige beleidsopgaven vragen echter om een verschuiving naar een sterkere, meer initiërende rol van de overheid. Ook op gemeenteniveau speelt deze ontwikkeling en vele gemeenten zien dan voor zichzelf ook weer een meer actieve rol op de grondmarkt weggelegd. In de praktijk wijken we de afgelopen jaren al beargumenteerd al af van een overwegend passief beleid. Nu passen we ons beleid daarop aan.

Beleidskeuze: Situationeel grondbeleid

De gemeente Soest kiest voor situationeel grondbeleid. Dit houdt in dat zij per situatie beoordeelt welke vorm van grondbeleid het meest geschikt is; actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid of een tussenvorm. Op deze manier kan de gemeente regie grijpen indien zij dit noodzakelijk acht en faciliteren in situaties waar de markt de opgaven zelf oppakt, de urgentie minder is of de ontwikkeling slechts in beperkte mate bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen.

Dit betreft een wijziging van het huidige grondbeleid.

Situationeel grondbeleid biedt meer ruimte voor maatwerk. Indien de markt voorziet in de realisatie van de gemeentelijke doelstellingen of ambities, kunnen we ons beperken tot een faciliterende rol. Indien de markt onvoldoende of helemaal niet voorziet in de realisatie van bepaalde gemeentelijke doelstellingen of ambities, dan kunnen we door het inzetten van actief grondbeleid deze ontwikkelingen alsnog realiseren. Daarnaast kunnen we ervoor kiezen om een samenwerking met een marktpartij aan te gaan of helemaal geen medewerking te verlenen indien de ontwikkeling niet (voldoende) bijdraagt aan onze (ruimtelijke) doelen. Tabel 1



geeft voor de verschillende vormen van grondbeleid aan bij welke partij het initiatief, de verantwoordelijkheid of het risico ligt.

Tabel 1: Initiatief/risico bij verschillende vormen van grondbeleid

	Actief grondbeleid	Tussenvorm	Faciliterend grondbeleid
Verwervingen	Gemeente	In onderlinge afstemming	Marktpartijen, zoals ontwikkelaars
Bouwrijp maken	Gemeente	In onderlinge afstemming	Marktpartij (of de gemeente, indien zij daarvoor voldoende wordt gecompenseerd door de marktpartij)
Bestemmingsplan	Gemeente	Gemeente (in overleg met marktpartij)	Gemeente (in overleg met marktpartij)
Kostenverhaal	Via uitgifte bouwrijpe grond	Via uitgifte bouwrijpe grond, exploitatieplan en post-of anterieure overeenkomsten	Via exploitatieplan en post- of anterieure overeenkomsten
Financieel resultaat	Gemeente	Gedeeld	Marktpartij
Risico	Gemeente	Gedeeld	Marktpartij



3. Afwegingskader

In dit hoofdstuk wordt het afwegingskader toegelicht dat we hanteren bij het bepalen van welke vorm van grondbeleid het meest passend is bij een specifieke opgave. Eerst wordt op hoofdlijnen aangegeven welke afwegingen voor ons een rol spelen bij deze keuze, daarna wordt het afwegingskader weergegeven. De werking van het schema wordt tevens toegelicht.

Beleidskeuze: Nieuw afwegingskader

Besluitvorming ten aanzien van ruimtelijke initiatieven vindt plaats conform het hierna geformuleerde afwegingskader. Bij de afweging of voor actief, faciliterend of een tussenvorm wordt onder meer rekening gehouden met de volgende factoren:

- De mate waarin de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.
- De mate waarin de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de ambities.
- De urgentie.
- De grondpositie.
- De marktomstandigheden.
- De verhouding tussen maatschappelijke en financiële toegevoegde waarde. Dit wordt de businesscase genoemd.
- Het risicoprofiel.
- De mate waarin de gemeente al dan niet regie wil voeren.
- De beschikbare capaciteit en competenties binnen de organisatie.

Dit betreft een wijziging van het huidige afwegingskader.

In figuur 3 is het afwegingskader opgenomen. Het afwegingskader maakt inzichtelijk welke keuzes we maken met betrekking tot het toe te passen grondbeleid en geeft ons daarmee een handvat om het situationele grondbeleid op een goede wijze toe te passen. In bijlage IV worden de verschillende grondbeleidsinstrumenten die bij situationeel grondbeleid kunnen worden ingezet nader toegelicht.

Een gebiedsontwikkeling begint altijd met een initiatief. Deze initiatieven worden door zowel marktpartijen, andere (semi)overheidspartijen als door de gemeente zelf geïnitieerd. Als eerste stap wordt de wenselijkheid van een initiatief aan de intaketafel getoetst. Dit gebeurt op basis van de omgevingsvisie, het coalitieakkoord en flankerend beleid/omgevingsprogramma's.

Indien het initiatief niet past binnen de geldende kaders en onvoldoende bijdraagt aan de gemeentelijke ambities en doelen (en daarmee geen noodzaak wordt gezien de bestaande kaders aan te passen) wordt besloten niet mee te werken. Indien het initiatief past binnen de huidige beleidskaders en bijdraagt aan de gemeentelijke ambities en doelen of dusdanig wenselijk is dat we wensen mee te werken aan een verruiming van de kaders, wordt als tweede stap een eerste (globale) maatschappelijke en financiële haalbaarheidsstudie uitgevoerd (nadere verkenning). Dit wordt ook wel de maatschappelijke en financiële businesscase genoemd. Mocht uit het opstellen van de businesscase c.q. QuickScan komen dat de ontwikkeling ons onvoldoende maatschappelijk of financiële meerwaarde oplevert of voor te grote risico's zorgt, dan wordt alsnog besloten geen medewerking te verlenen. Indien de businesscase voldoende maatschappelijke en economische meerwaarde bevat en de risico's aanvaardbaar zijn, dan gaat het initiatief naar de derde fase (ontwerpfase).

We spreken van financiële meerwaarde als er binnen de gegeven uitgangspunten vanuit financieel oogpunt het meest optimale resultaat wordt bereikt. Dit hoeft niet altijd te betekenen dat de ontwikkeling een positief resultaat kent. Het kan ook betekenen dat de ontwikkeling een onrendabele top heeft, maar dat door middel van optimalisaties het tekort geminimaliseerd is. We spreken van maatschappelijke meerwaarde als het initiatief bijdraagt aan de beleidsdoelstelling en ambities. Deze meerwaarde kan worden bereikt op allerlei beleidsterrein, zoals: groen, volkshuisvesting, ruimte voor banen, mobiliteit, cultuur, energietransitie, etc.

In deze fase wordt bepaald op welke wijze het initiatief ontwikkeld gaat worden. De centrale vraag hierbij is: welke mate van regie wensen we uit te oefenen? Enerzijds wordt de regie bepaald door de huidige grondposities en de mate waarin we eventueel over benodigde grondposities kunnen beschikken. Anderzijds is de mate van regie sterk afhankelijk van of we over de benodigde competenties en capaciteit beschikken en deze ook voor dit specifieke

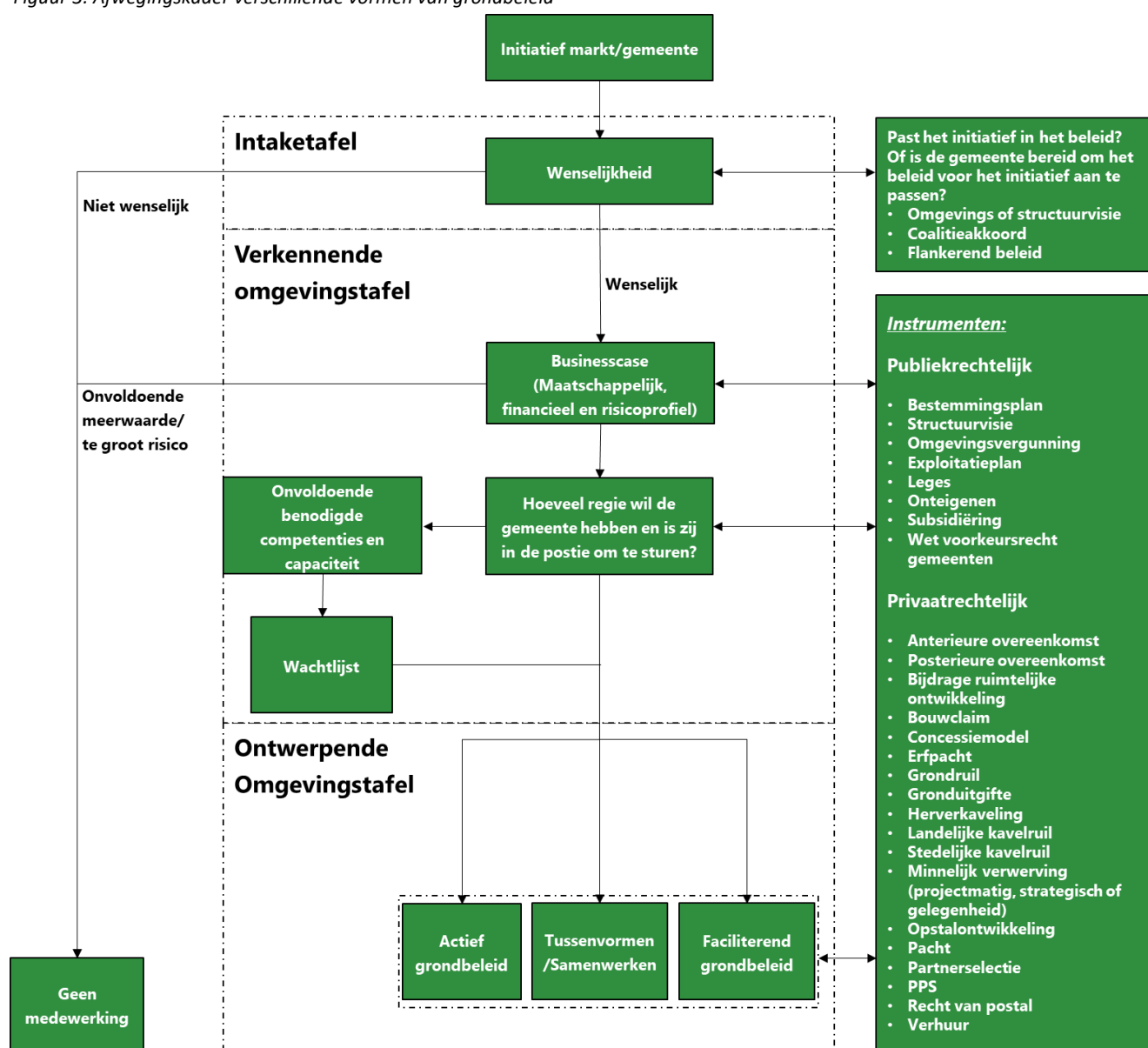


initiatief wensen in te zetten. Indien er wordt geconstateerd dat er op een moment onvoldoende capaciteit beschikbaar is, is het ook nog een mogelijkheid om deze capaciteit extern in te huren. De beschikbare capaciteit is maar één keer in te zetten dus dienen we hier selectief en zo efficiënt mogelijk mee om te gaan (prioritering). De gemeente kan er gezien het belang van een specifieke ontwikkeling voor kiezen om extra capaciteit beschikbaar te stellen. Deze wisselwerking leidt uiteindelijk tot de keuze voor een van de drie verschillende vormen van grondbeleid: actief, samenwerkend of faciliterend. Tevens is het mogelijk dat een initiatief op de 'wachtlister' wordt geplaatst. Dit houdt in dat we wel medewerking wensen te verlenen, maar dat de fasering van het initiatief nog onderwerp van discussie is.

In de situatie dat een private initiatiefnemer zich meldt met een wenselijke ontwikkeling op zijn eigen grond, waarbij de maatschappelijke en financiële businesscase van de gemeente ook positief wordt beoordeeld, is de vraag 'hoeveel regie we willen hebben' waarschijnlijk niet aan de orde. In dat geval is duidelijk dat de regie bij de initiatiefnemer ligt en we ons beperken tot het faciliteren van de ontwikkeling. In andere gevallen is de vraag m.b.t. de regie vaak wel relevant en zijn hier ook nog voldoende keuzes te maken.

Het onderstaande afwegingskader beschrijft het inhoudelijke traject van een eerste initiatief tot aan de keuze voor een specifieke vorm van grondbeleid. Naast het inhoudelijke traject is er parallel ook sprake van een besluitvormingsproces waarbij zowel bestuurlijk als ambtelijk op verschillende momenten wordt afgestemd over de voorliggende initiatieven.

Figuur 3: Afwegingskader verschillende vormen van grondbeleid



4. Rolverdeling, Verantwoording en Financiële Beheersing

De bevoegdheden en onderlinge rolverdeling tussen de gemeenteraad, het college van B en W en de burgemeester is vastgelegd in de Gemeentewet en de Wet dualisering gemeentebestuur. Het college van B en W heeft tot taak te besturen en verantwoording af te leggen. Verder is het college van B en W, ingevolge het kader van de Wet dualisering gemeentebestuur en de herziene Gemeentewet (artikel 160 lid 1 sub e), bevoegd tot het besluiten en verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder het aan- en verkopen van onroerende zaken. In de eerste paragraaf wordt voor verschillende taken en bevoegdheden verder ingegaan op de rolverdeling tussen de gemeenteraad, het college van B en W en het ambtelijke apparaat. In paragraaf twee worden de verschillende verantwoordingsstukken uit de planning- en controlcyclus (P&C-cyclus) toegelicht en wordt toegelicht op welke momenten het college van B en W de gemeenteraad gedurende het jaar informeert. Tot slot wordt in paragraaf drie ingegaan op de beheersaspecten die gekoppeld zijn aan het grondbeleid.

4.1 Rolverdeling Raad, College en Ambtelijke organisatie

In deze paragraaf wordt voor een aantal belangrijke taken en verantwoordelijkheden aangaande het grondbeleid de rolverdeling tussen de gemeenteraad, het college van B en W en de ambtelijke organisatie beschreven. Tabel 2 geeft hier een samenvatting van. In voorkomende gevallen legt het college van B en W haar besluiten met de bijbehorende wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad. Voor de toelichting op de rolverdeling van verschillende taken en bevoegdheden verwijzen wij u door naar bijlage V.

Tabel 2: Rolverdeling gemeenteraad, college van burgemeester en wethouders en ambtelijk apparaat

Taken en verantwoordelijkheden	Gemeenteraad	College van burgemeester en wethouders	Ambtelijk apparaat
Beleidsnota's	Stelt de de nota grondbeleid en andere flankerende nota's vast.	Voert het vastgestelde beleid uit.	Stelt de nota's op en handelt conform het vastgestelde beleid.
Omgevingsvisie	Stelt de omgevingsvisie vast.		Stelt de omgevingsvisie op.
Omgevingsprogramma's		Stelt de verschillende omgevingsprogramma's vast.	Stelt de omgevingsprogramma's op.
Bestemmingsplan/ Omgevingsplan	Stelt bestemmingsplannen of het omgevingsplan vast.	Voorbereiden en ter inzage leggen van bestemmingsplannen of het omgevingsplan.	Opstellen van bestemmingsplannen of omgevingsplan en toetsen van initiatieven aan deze ruimtelijke kaders.
Grondexploitaties	Vaststellen, afsluiten en herzien van grondexploitaties.	Voert de grondexploitatie uit.	Werken aan projecten waar een grondexploitatie voor in het leven is geroepen.
Voorbereidingskredieten en IVA's	Vaststellen, herzien en afsluiten van voorbereidingskredieten en IVA's.	Voorstel voor voorbereidingskredieten en IVA's.	Werken aan projecten waar een voorbereidingskrediet of IVA voor in het leven is geroepen.
Aankoop	- Bepalen voorwaarden voor aankoop - Vestigen Wet voorkeursrecht gemeente - Indienen verzoek aan Kroon voor onteigening	Bevoegd tot het besluiten over het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten.	Onderhandelen en opstellen overeenkomsten.
Verkoop		Bevoegd tot het besluiten over het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten en vaststellen	Organiseren selectieprocedures, adviseren over keuze winnende partij en opstellen overeenkomsten.
Kostenverhaal	Vaststellen en actualiseren exploitatieplan of opnemen kostenverhaalsregels in omgevingsplan.	Bevoegd tot het besluiten over het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten.	Opstellen anterieure en posterieure overeenkomsten en exploitatieplan.
Samenwerkingen	Besluiten tot oprichting of deelneming in een privaatrechtelijke rechtspersoon.	Bevoegd tot aangaan van de overeenkomst waarin de samenwerkingsvorm wordt vastgelegd.	Deelnemen in en adviseren over deelnemingen en samenwerkingsvormen.
Financiële verantwoordingsstukken	Vaststellen verantwoordingsstukken binnen de P&C-cyclus.	Bestuurlijke voorbereiding verantwoordingsstukken binnen de P&C-cyclus.	Ambtelijke voorbereiding verantwoordingsstukken binnen de P&C-cyclus.
Financieel	- Vaststellen van winstnemingen - Vormen voorzieningen - Reservevorming		Budgetbewaking.



Zoals in tabel 2 beschreven ligt de bevoegdheid voor het vaststellen en afsluiten van grondexploitaties bij de gemeenteraad. Ook in het geval er sprake is van een scopewijziging ligt bevoegdheid voor het tussentijds aanpassen van de kaders van de grondexploitatie bij de gemeenteraad.

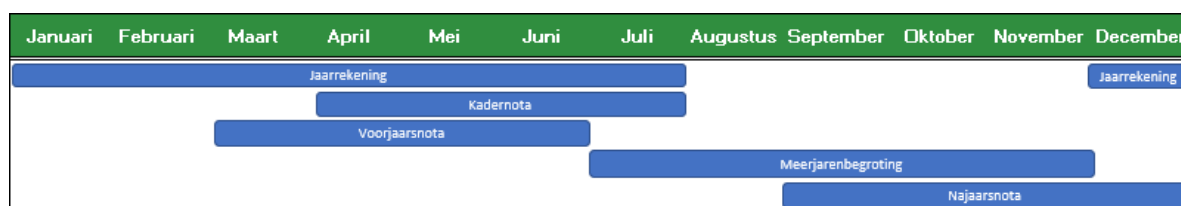
Scopewijziging

Betreft een afwijking op de vastgestelde kaders van een dusdanige omvang dat hiervoor een herziening van de kaders van de grondexploitatie nodig is.

4.2 Verantwoording P&C-cyclus

In de Gemeentewet staat o.a. beschreven dat gemeenten jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen in het kader van de verantwoording van het gevoerde bestuur. Hieronder valt ook het gevoerde bestuur ten aanzien van de grondexploitatieportefeuille. Het BBV bevat de regelgeving daaromtrent¹. We zijn verplicht om zowel in de begroting als in de jaarrekening een paragraaf grondbeleid op te nemen. Hierin rapporteren we over de stand van zaken van de grondexploitatieportefeuille en de bijbehorende verwachtingen voor de toekomst. Daarnaast maken we gebruik van de najaarsnota om te rapporteren over de voortgang binnen de grote projecten. Hierbij kunnen ook gemeentelijke grondexploitaties aan de orde komen. De voorjaarsnota en de kadernota kunnen worden benut om te rapporteren over specifieke ontwikkelingen.

Aan de hand van deze verantwoordingsstukken legt het college van burgemeester en wethouders tussentijds verantwoording af, deelt analyses en bereidt tussentijdse wijzigingen voor. In figuur 4 is een schema opgenomen met de verschillende momenten in het jaar waarop deze stukken in de gemeenteraad behandeld worden. In bijlage VI worden de verschillende verantwoordingsstukken waarbij het grondbeleid een rol speelt een voor een toegelicht.



Figuur 4: Overzicht planning verantwoordingsstukken P&C-cyclus

4.3 Financiële beheersing

4.3.1. Reserves en Voorzieningen

Alle bouwgronden in exploitatie (BIE's) vormen samen de gemeentelijke grondexploitatieportefeuille. Winstnemingen vanuit individuele grondexploitaties gebeurt via de 'Percentage-of-Completion-methode' (POC-methode) [1]. Deze methode wordt toegepast op het grondexploitatie saldo na aftrek van de project specifieke risicoreserve. Deze methode houdt hoog over in dat de hoogte van de tussentijdse winstneming wordt gebaseerd op de voortgang binnen de desbetreffende BIE waarbij er gecorrigeerd wordt voor het risicoprofiel van de desbetreffende grondexploitatie. De gesaldeerde winstnemingen vloeien naar de algemene reserve. Zodra blijkt dat binnen een BIE sprake is van het terugdraaien van in het verleden genomen winstnemingen dan wordt dit verrekend via de algemene reserve. De algemene reserve dient tevens ter dekking van de project specifieke risico's en de portefeuillerisico's (ook wel marktrisico's genoemd) en kan door de gemeenteraad worden aangewend om een tekort op een BIE af te dekken. We beschikken daarnaast over een reserve investeringsfonds. Het doel van deze reserve is: middelen beschikbaar houden voor de op stapel staande grote investeringsprojecten. De voeding van deze reserve vindt plaats via een expliciet door de gemeenteraad genomen besluit ten aanzien van de besteding van de eigen middelen.

Indien sprake is van een nadelig resultaat binnen een BIE, dan dienen we hier direct een verliesvoorziening voor te treffen. De voeding van deze verliesvoorziening vindt plaats vanuit de algemene reserve. Het BBV laat gemeenten vrij om de verliesvoorziening te treffen tegen nominale of contante waarde. We kiezen ervoor dit te doen tegen contante waarde. Op manier houden we rekening met de lange looptijd van grondexploitaties en daarbij behorende

¹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014606/2019-07-01>



ontwikkeling van kosten, opbrengsten en rente. In bijlage VII worden de belangrijkste regels uit het BBV voor de grondexploitaties toegelicht.

Naast de afdracht aan de algemene reserve of reserve investeringsfonds dragen BIE's ook bij aan de regeling Financiële bijdrage. Dit gebeurt op basis van de vaste financiële bijdrage zoals opgenomen in de Nota Kostenverhaal. De bijdrages worden afhankelijk van de situatie verzameld onder de balanspost 'overige nog te ontvangen bedragen' binnen de overlopende activa of onder de balanspost 'overige vooruit ontvangen bijdragen' binnen de overlopende passiva. In bijlage VIII is schematisch weergegeven hoe de verschillende projectsoorten, reserves en voorzieningen zich tot elkaar verhouden.

[1]"Notitie grondexploitaties 2016" van de commissie BBV (2016)

4.3.2 Risicomanagement en Weerstandsvermogen

BIE's worden vaak gekenmerkt door relatief veel onzekerheid. Hierbij is sprake van zowel projectspecifieke risico's als portefeuillerisico's. Voor projectspecifieke risico's geldt dat deze zich alleen voordoen binnen een specifiek project. Hierbij valt onder andere te denken aan het aantreffen van grondverontreiniging of dat bezwaar en/of beroep wordt aangetekend tegen het ruimtelijk besluit. Portefeullierisico's hebben betrekking op conjuncturele risico's of verandering in wet- en regelgeving waarbij de invloed merkbaar is voor alle BIE's binnen de grondexploitatieportefeuille. Hierbij valt te denken aan een daling van de v.o.n.-prijzen of een wetswijziging m.b.t. stikstofuitstoot.

Risicomanagement is een van de belangrijke beheeraspecten voor BIE's. Voor individuele BIE's worden de risico's eerst kwalitatief geïdentificeerd en geprioriteerd. Er worden tegelijk beheersmaatregelen opgenomen en deze worden daarna ook uitgevoerd. Deze beheersmaatregelen verkleinen de kans van optreden van een risico en/of verminderen de impact die een risico heeft in het geval van optreden. De laatste stap binnen het risicomanagement is het kwantificeren van de risico's. Hierbij worden de risico's uitgedrukt in geld. Dit gebeurt door middel van prijs x kans van optreden.

Voor de portefeuillerisico's vindt eigenlijk hetzelfde plaats. Alleen vindt de risicoanalyse niet plaats binnen de projecten, maar over de gehele grondexploitatieportefeuille. Het uitvoeren van deze analyse is belegd bij de teams Ruimtelijke Ontwikkeling en Financiën en vindt meerdere malen per jaar plaats. Voor deze algemene risicoanalyse wordt waar nodig informatie opgehaald bij vakspecialisten van andere teams binnen onze gemeente.

De uitkomsten van de kwantitatieve risicoanalyses van de individuele BIE's en de risicoanalyse op portefeuillenniveau vormen samen het totale risicoprofiel van de gemeentelijke grondexploitatieportefeuille. De dekking van deze risico's vindt plaats via het gemeentelijke weerstandsvermogen. Hierover wordt tijdens de programmabegroting en de programmaverantwoording en jaarrekening in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing gerapporteerd.

Beleidskeuze: Risicoanalyse

Voor individuele gemeentelijke grondexploitaties en de volledige gemeentelijke grondexploitatieportefeuille dient minimaal één keer per jaar een risicoanalyse te worden uitgevoerd. Indien er aanleiding voor is, gebeurt dit meer dan eenmaal per jaar. Tevens dient het risicomanagement integraal onderdeel uit te maken van de projectbeheersing. Dit houdt in dat risico's expliciet worden gemaakt, er concrete beheersmaatregelen worden benoemd en deze ook door een verantwoordelijk risico-eigenaar worden uitgevoerd. Binnen het projectteam vindt er monitoring plaats op de uitvoering van de beheersmaatregelen en het effect van deze maatregelen op het (rest)risico.

Dit betreft een aanscherping van de uitvoering en opvolging van de risicoanalyse

Het weerstandsvermogen geeft de relatie weer tussen de beschikbare weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit. De beschikbare weerstandscapaciteit bestaat uit de middelen en mogelijkheden waarover we beschikken of zouden kunnen beschikken om kosten te dekken die niet in de begroting zijn opgenomen. De benodigde weerstandscapaciteit bestaat uit alle in geld uitgedrukte risico's waarvoor nog geen maatregelen zijn getroffen en die



een wezenlijk effect kunnen hebben op onze financiële positie. Voor een gezonde financiële huishouding moeten gemeenten over voldoende weerstandsvermogen beschikken. In het Visiedocument Risicomanagement is een minimumgrens voor het weerstandsvermogen opgenomen (momenteel bedraagt deze minimumgrens 1,0).

Bij actieve grondpolitiek nemen de risico's over het algemeen toe. Bij gemeenten die veel actieve BIE's in beheer hebben, heeft de grondexploitatie dan ook een aanzienlijke claim op de beschikbare weerstandscapaciteit. Het gevolg van de keuze voor situationeel grondbeleid, zoals toegelicht in hoofdstuk 2, kan dus voor een daling van het weerstandsvermogen zorgen.



5. Gronduitgiftebeleid

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het uitgiftebeleid van onze gemeente. In paragraaf een worden de verschillende vormen van ontwikkeling nader toegelicht. Tevens wordt aangegeven hoe we in beide situaties met het selecteren van partijen omgaan. In paragraaf twee wordt toegelicht op welke wijze wij onze openbare selectieprocedures inrichten. Vervolgens wordt in paragraaf drie ingegaan op het Didam-arrest. In paragraaf vier komt het proces en de contractering bij zowel actief als faciliterende grondbeleid aan de orde. Daarna wordt verder ingegaan op het kostenverhaal onder zowel de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als de Omgevingswet (Ow). In paragraaf zes wordt een aantal specifieke vormen van uitgifte en verwerving besproken. Tot slot wordt ingegaan op de wijze waarop de marktconformiteit wordt gegarandeerd en de prijsvorming plaatsvindt.

5.1 Ontwikkelvormen

In de basis geven we gronden uit in volle eigendom. Volle eigendom bestaat uit zowel het blooteigendom als het vruchtgebruik. Dit betekent dat we zowel het eigendom over vermogen als het eigendom over het gebruik van dit eigendom verkopen. In paragraaf 5.6 wordt een aantal specifieke situaties benoemd waarbij we een andere uitgiftevorm kunnen hanteren. Verder maken we het onderscheid in de wijze waarop we gronden uitgeven tussen projectmatige bouw en particuliere bouw.

5.1.1 Projectmatige bouw

Onder projectmatige bouw wordt verstaan ontwikkelingen die voor rekening en risico van een professionele ontwikkelaar/aannemer worden uitgevoerd. Bij projectmatige bouw kiezen we, indien geen sprake is van een van de uitzonderingsgevallen zoals wordt besproken in de Nota Didambeleid, voor een openbare selectieprocedure waarbij geïnteresseerde partijen in concurrentie kunnen meedingen voor de ontwikkeling van de bouwopgave. We bepalen per locatie of we selecteren op basis van prijs, kwaliteit of een prijs-kwaliteitverhouding. Bij een selectie op basis van zowel prijs als kwaliteit wordt er per ontwikkeling bepaald in welke mate beide aspecten meetellen in de definitieve beoordeling. Dit staat uiteraard beschreven in de selectie- en/of inschrijvingsleidraad, die de deelnemende partijen voorafgaand aan de procedure kunnen inzien.

5.1.2 Particuliere bouw

Onder particuliere bouw wordt verstaan ontwikkelingen die voor rekening en risico van particulieren of een groep particulieren worden uitgevoerd. We contracteren in dit geval met een natuurlijk persoon of een groep van natuurlijke personen in plaats van met rechtspersonen. Bij voldoende interesse worden de kavels verloot onder de geïnteresseerden. De loting vindt plaats onder toezicht van een notaris. De winnaar van de loting krijgt de kans om een ontwikkelovereenkomst voor een periode van een jaar aan te gaan. In deze periode blijft de kavel exclusief gereserveerd voor deze persoon en heeft de initiatiefnemer de tijd het plan uit te werken. Hiervoor betaalt de initiatiefnemer een reserveringsvergoeding. Deze bedraagt 5% van de uiteindelijke koopsom. Na verloop van deze periode heeft de initiatiefnemer de optie de kavel definitief af te nemen of om de reservering niet te effectueren. Indien de reservering niet wordt omgezet in een koopovereenkomst, vervalt de reserveringsvergoeding aan de gemeente. In het geval het wel tot een koopovereenkomst komt, wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de definitieve koopsom.

5.2 Op welke wijze geeft de gemeente Soest grond uit

De verkoop van onroerende zaken door overheidspartijen is in principe geen aanbestedingsplichtige activiteit. Er geldt echter wel een aanbestedingsplicht zodra we gelijktijdig met de verkoop van een onroerende zaak ook een werk, dienst of levering inkopen. Tevens kwalificeert de verkoop van een onroerende zaak zich als een aanbestedingsplichtige activiteit, zodra cumulatief aan de volgende criteria van het arrest-Muller² wordt voldaan:

1. De verkopende partij heeft een rechtstreeks economisch belang bij de te realiseren onroerende zaak.
2. Er wordt een bouwplicht opgelegd.
3. Er worden eisen gesteld die verder gaan dan de eisen die de overheid op publiekrechtelijke basis kan stellen.

Dit betekent dat we bij de vermenging van grondverkoop met de inkoop van een werk, dienst of levering een volledige aanbestedingsprocedure volgen. We kiezen ervoor om bij de verkoop van onroerende zaken een vormvrije selectieprocedure te volgen. Dit betekent dat aan minstens één van de criteria van het arrest-Muller niet kan worden voldaan.

² Zie hiervoor de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011, p. 76.



Verder hanteren we bij openbare selectieprocedures wel de volgende beginselen uit het aanbestedingsrecht: non-discriminatie, gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit.

Beleidskeuze: Terugleverplicht

De gemeente Soest legt om het bouwtempo te garanderen een terugleverplicht op. De terugleverplicht zorgt er namelijk voor dat de grond wordt teruggeleverd aan de gemeente zodra een initiatiefnemer niet aan de verplichtingen voldoet. Hier gaat over het algemeen een stimulerende werking ten aanzien van het bouwtempo vanuit.

Dit betreft een continuering van het huidige grondbeleid.

5.3 Didam

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad zich uitgesproken inzake het Didam-arrest. Deze uitspraak heeft nogal wat voeten in de aarde gehad in de Nederlandse gebiedsontwikkelingspraktijk. De Hoge Raad heeft met deze uitspraak de wijze waarop overheden een afnemer voor een onroerende zaak selecteren ter discussie gesteld. Hoe we hiermee omgaan wordt omschreven in een aparte Nota Didambeleid.

5.4 Kostenverhaal

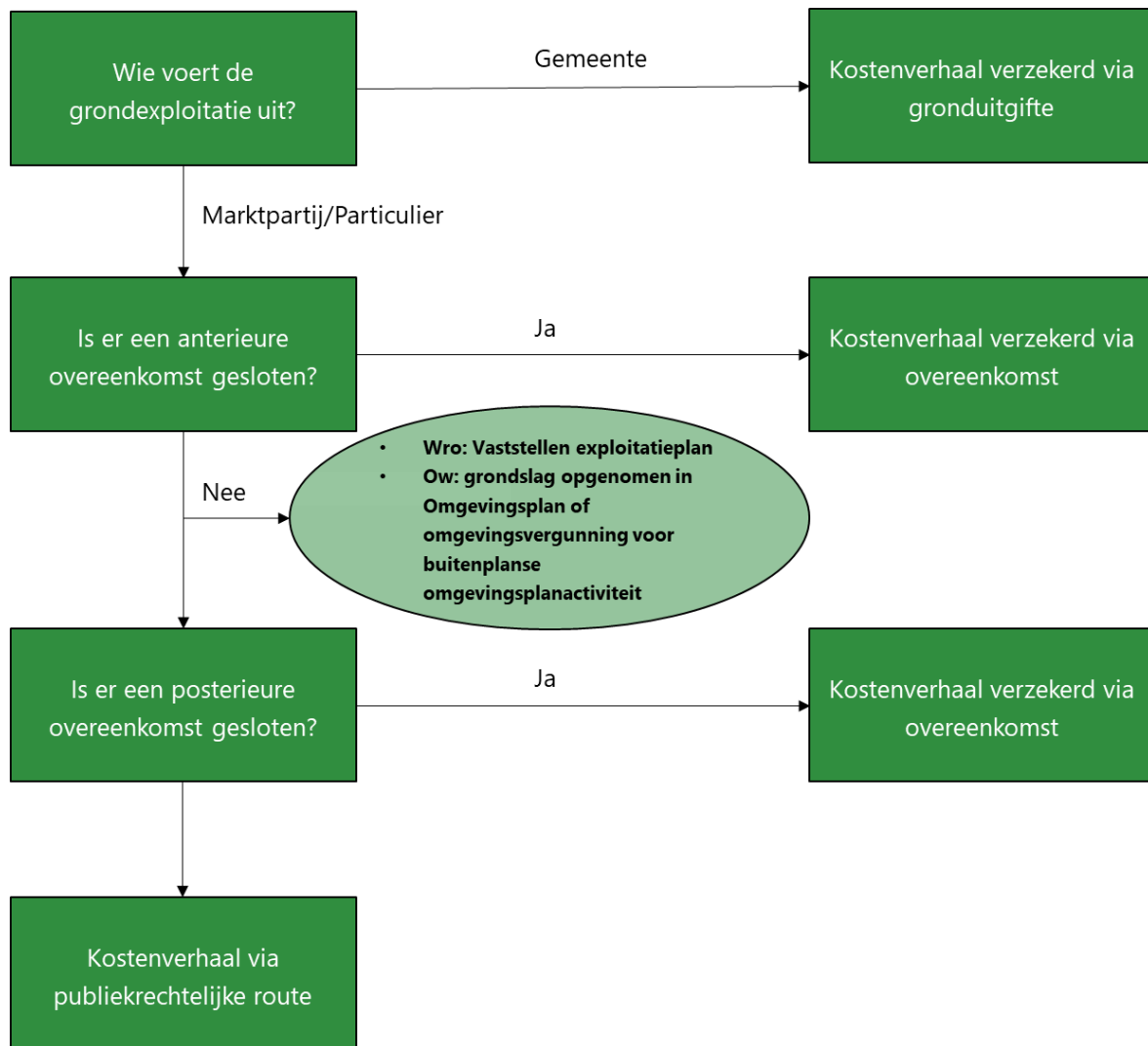
Kostenverhaal houdt in dat de gemeente de kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen in het fysieke domein doorbelast aan degene die hier baat bij heeft. Gemeenten zijn wettelijk verplicht hun kosten via een exploitatieplan te verhalen tenzij deze anderszins verzekerd zijn. Bij actief grondbeleid voert de gemeente voor eigen rekening en risico de grondexploitatie uit. De gemeentelijke kosten worden daarmee via de gronduitgifte in volle eigendom of in erfpacht, waar mogelijk, terugverdiend en zijn daarmee anderszins verzekerd. Bij faciliterend grondbeleid voert een private partij de grondexploitatie uit en beperkt de taak van de gemeente zich tot het verhalen van de gemeentelijke kosten.

Ten aanzien van het kostenverhaal dat een gemeente toepast bij private ontwikkelingen wordt er onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor en kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor. Bij het *publiekrechtelijk* spoor onder de Wro borgt de gemeente haar kostenverhaal door een exploitatieplan vast te stellen, gelijktijdig met het ruimtelijke besluit. Het kostenverhaal middels een exploitatieplan beperkt zich tot de kosten (op basis van de kostensoortenlijst) van de grondexploitatie. Wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan vervalt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Onder de Ow wordt het publiekrechtelijk kostenverhaal geïntegreerd in het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Bij het *privaatrechtelijk* spoor maken we samen met een ontwikkelde partij afspraken over het (voorgenomen) bouwplan. De afspraken die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst hebben betrekking op het programma, het tijdvak, de fasering en de exploitatiebijdrage. De afspraken worden anterieur vastgelegd voordat een ontwerp van de planologische maatregel ter inzage wordt gelegd. De anterieure overeenkomst is vormvrij. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor kostenverhaal ruimer en er is meer ruimte voor maatwerk.

In figuur 5 is schematisch weergegeven hoe het kostenverhaal onder zowel de Wro als de Ow op verschillende manieren verzekerd kan worden. Voor een uitgebreidere toelichting op het kostenverhaal wordt verwezen naar de Nota Kostenverhaal.





Figuur 5: Schematische weergave van verschillende manieren van kostenverhaal onder de Wro en de Ow

5.5 Procedures en contractvormen bij verschillende vormen van grondbeleid

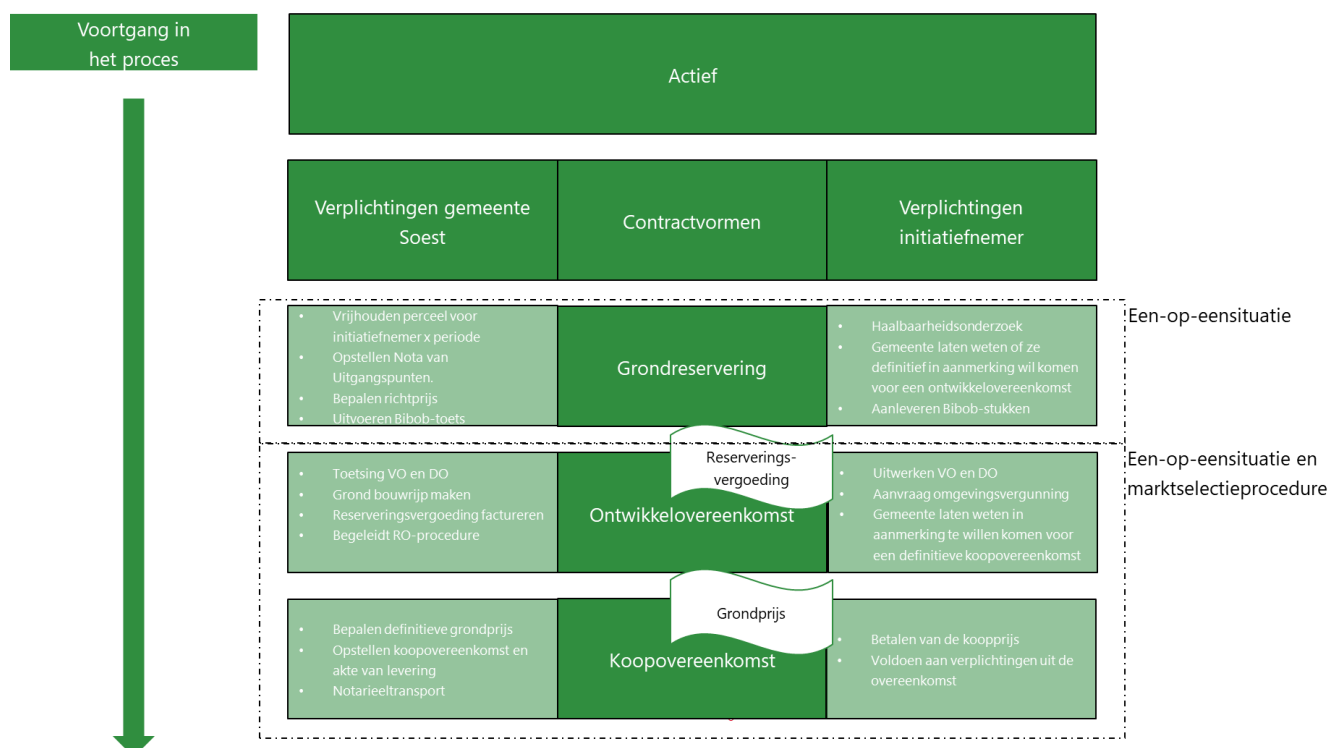
5.5.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid is sprake van een grondexploitatie waarin we gronden in bezit hebben of verwerven, eventuele opstallen slopen en de grond bouwrijp maken om uit te geven (definitie BBV). Zoals in paragraaf 5.1 benoemd, vindt de verkoop van gronden plaats via een openbare selectieprocedure of via loting, tenzij sprake is van een van de uitzonderingsmogelijkheden zoals benoemd in de Nota Didambeleid. In deze paragraaf worden het proces en de bijbehorende verantwoordelijken geschetst vanaf het moment van reservering (bij een een-op-een uitgifte) of definitieve gunning (bij een openbare selectieprocedure of loting) tot aan de levering van de grond.

In het geval we gebruik maken van een van de uitzonderingsmogelijkheden en voor een een-op-een uitgifte kiezen, dan begint dit proces vaak met een reserveringsovereenkomst. In deze fase krijgt de initiatiefnemer het exclusieve recht om de haalbaarheid van de ontwikkeling op de desbetreffende plot te onderzoeken. We houden gedurende deze periode de plot vrij voor deze initiatiefnemer. Indien nog geen Nota van Uitgangspunten is opgesteld, dan stellen we die in deze fase op. Verder bepalen we in deze fase een richtprijs op basis waarvan de initiatiefnemer kan bepalen of hij de ontwikkeling tegen deze prijs kan realiseren. Verder zijn we bevoegd om in deze fase een Bibob-toets af te nemen. Indien de uitkomst van de Bibob-toets hier aanleiding toe geeft, dan zullen we de reservering beëindigen.



Na het verlopen van de initiële grondreservering of na definitieve gunning in het geval van een openbare marktselectieprocedure, ondertekenen beide partijen een ontwikkelovereenkomst. Deze ontwikkelovereenkomst geeft de initiatiefnemer de ruimte om voor een periode van een jaar zijn plan uit te werken tot een definitief ontwerp en een omgevingsvergunning aan te vragen. In deze periode blijft de grond gereserveerd voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan, op een in de ontwikkelovereenkomst afgesproken moment, aan ons laten weten of hij in aanmerking wenst te komen voor een koopovereenkomst. Indien is voldaan aan de verplichtingen uit de overeenkomst zullen we hiertoe overgaan. De initiatiefnemer betaalt een reserveringsvergoeding van 5% van de koopsom. Na verloop van deze periode heeft de initiatiefnemer de optie om de grond definitief af te nemen of om de reservering niet te effectueren. Indien de reservering niet wordt omgezet in een koopovereenkomst, dan vervalt de reserveringsvergoeding aan de gemeente. In het geval het wel tot een koopovereenkomst komt, wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de definitieve koopsom. Het proces en de bijbehorende contractmomenten en verplichtingen zijn weergegeven in figuur 6.



Figuur 6: Procedures en contractmomenten bij grondverkoop

5.5.2 Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid voert een andere partij dan de gemeente de grondexploitatie uit. Er is grofweg een drietal varianten te onderscheiden.

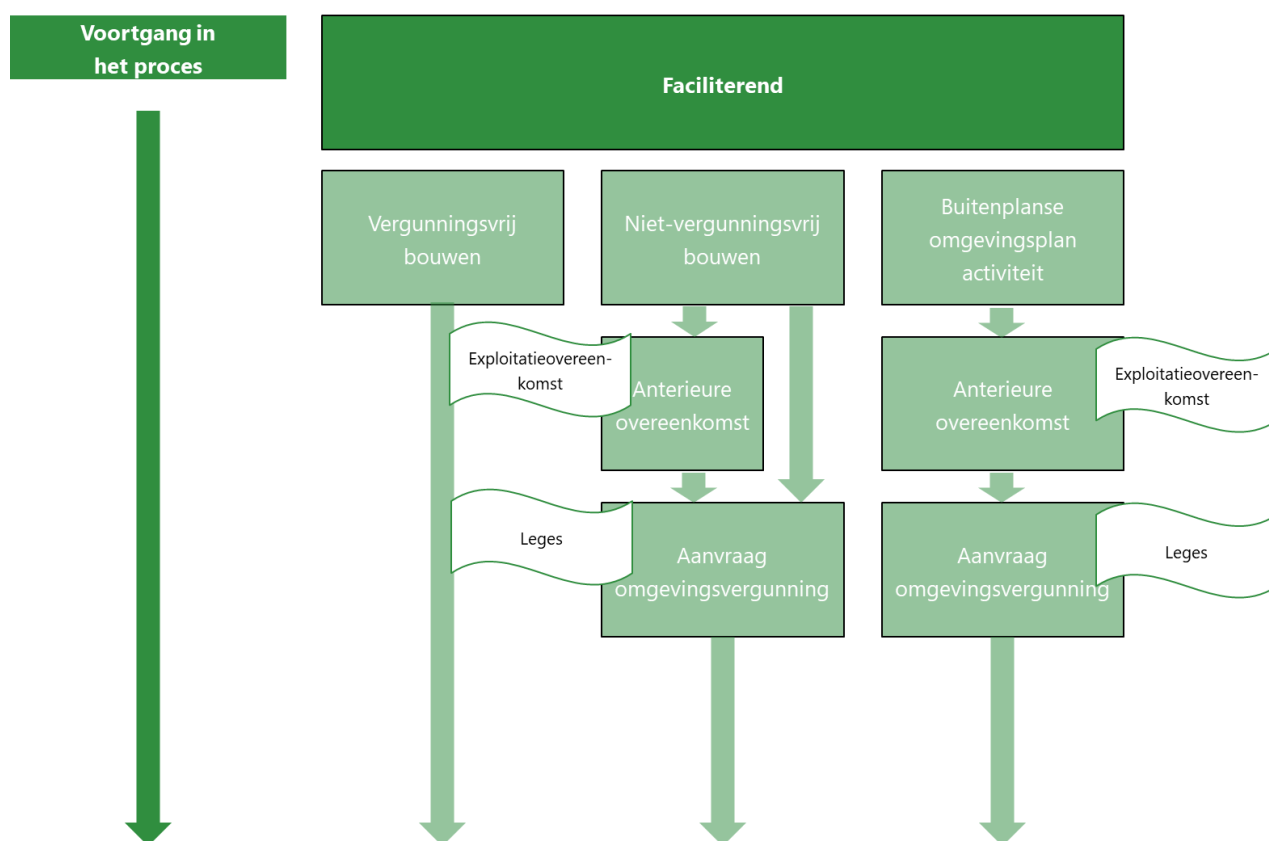
De eerste mogelijkheid is dat het initiatief past binnen het omgevings- of bestemmingsplan en dat de bouwactiviteit zonder vergunning kan worden uitgevoerd (vergunningvrij). In dat geval kan de initiatiefnemer zonder tussenkomst van de gemeente aan de gang gaan.

De tweede mogelijkheid is dat het initiatief past binnen het omgevingsplan, maar dat er wel nog een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moet worden aangevraagd. In deze situatie kan het zo zijn dat de initiatiefnemer te maken krijgt met standaard kostenverhaalregels uit het omgevingsplan. Om het kostenverhaal te verzekeren, dient er in deze situatie ook een anterieure overeenkomst gesloten te worden of krijgt de initiatiefnemer een beschikking bestuurlijke geldschuld opgelegd door de gemeente. De initiatiefnemer dient deze te voldoen voordat hij of zij kan beginnen met bouwen. Onder de Wro bestaat de bovenstaande situatie niet. Het kan ook zo zijn dat er geen kostenverhaalregels van toepassing zijn op het perceel van de ontwikkeling. De initiatiefnemer dient dan alleen een omgevingsvergunning aan te vragen.



De laatste mogelijkheid is dat de ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmings- of omgevingsplan. Er is dan logischerwijs ook nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit verleend. In deze gevallen hebben we op basis van het afwegingskader zoals is opgenomen in hoofdstuk 3 besloten dat het initiatief wenselijk is en dat er een bestemmingsplan wordt opgesteld of het omgevingsplan wordt aangepast op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. We sluiten in dit geval een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer om het kostenverhaal te verzekeren. Komen de initiatiefnemer en de gemeente er anterieur niet uit dan nemen we kostenverhaalregels op voor dit specifieke kostenverhaalsgebied en dient de initiatiefnemer deze op basis van de publiekrechtelijke geldschuld te voldoen alvorens hij kan aanvangen met de bouw. De verschillende situaties zijn schematisch weergegeven in figuur 7.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer naast de mogelijke exploitatiebijdrage ook te maken met de gemeentelijke legeskosten.



Figuur 7: Procedures en contractmomenten bij zelfrealisatie

5.6 Specifieke situaties

5.6.1 Erfpacht

In specifieke gevallen en op verzoek van de initiatiefnemer kunnen we instemmen met een uitgifte van grond en/of opstal in erfpacht. De duur van de erfpacht kan verschillen. Erfpacht is een zakelijk recht, dat de erfpachter het recht geeft om een stuk grond of een opstal te houden of te gebruiken waarbij het blooteigendom in handen van een andere partij is, in dit geval de gemeente Soest. De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag aan de eigenaar van het blooteigendom, dit wordt 'canon' genoemd. De canon wordt in principe periodiek door de erfpachter aan de gemeente betaald. Het is echter ook mogelijk om de canon eenmalig af te kopen. De canon wordt bepaald op basis van een percentage van de grondwaarde. Verder bevat de erfpachtovereenkomst vaak een bepaling over de bijstelling van zowel de grondwaarde als het canonpercentage. De uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de grondprijzenbrief.

In beginsel levert de erfpachtnemer na afloop van het erfpachtcontract de kavel weer op in de staat zoals hij deze bij aflevering heeft aangenomen. Bij woningbouw is de gemeente voor erfpachtcontracten afgesloten na 1 januari 1992 wettelijk verplicht om de waarde van de opstal na verloop van de erfpachtperiode te vergoeden. Voor andere functies



kiezen we er per casus voor om de waarde van de opstal wel of niet te vergoeden. Het instrument erfpacht zal, conform de huidige situatie, binnen de gemeente Soest slechts in een beperkt aantal gevallen worden gebruikt. Er is geen aanleiding om dit breder in te zetten c.q. over te gaan tot het instellen van een erfpachtbedrijf. Of we overgaan tot een uitgifte in erfpacht is afhankelijk van het beoogde functionele gebruik van de grond en de specifieke situatie. In de basis zijn de functies waarvoor we eventueel bereid zijn mee te werken aan een uitgifte in erfpacht beperkt tot: sportvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, kiosken en sociale woningbouw. De definitieve keuze voor welke vorm van uitgifte wordt gehanteerd, ligt altijd bij de gemeente.

Beleidskeuze: Erfpacht

De gemeente Soest geeft gronden sporadisch, afhankelijk van het functioneel gebruik en de specifieke situatie, uit in erfpacht. Ze heeft geen eigen erfpachtbedrijf en richt deze ook niet op.

Dit betreft het expliciet benoemen van de huidige praktijk omtrent erfpacht.

5.6.2 Restgronden

Onbebouwde grond wordt steeds schaarser. Om deze reden zijn we meer terughoudend geworden ten aanzien van de verkoop of verhuur van onze grond. In geval van een verzoek tot het kopen of huren van restgrond (bij uitbreiding van bestaande tuinen met openbaar gebied ook wel snippergroen genoemd), wordt door ons een inhoudelijke afweging gemaakt of verkoop of verhuur ervan wenselijk is. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de functie die een strook grond heeft of wellicht in de toekomst kan krijgen voor klimaatadaptatie, nutsvoorzieningen, (hoofd)groenstructuur of verkeer. Restgronden worden in ieder geval niet verkocht of verhuurd indien:

- De strook grond onderdeel uitmaakt van de (hoofd)groenstructuur van de gemeente (uitzonderingen zijn mogelijk ingeval van het algemeen belang).
- Er verkeerskundige bezwaren zijn.
- Er bezwaren zijn vanuit de civiele techniek (kabels en leidingen).
- Er onderhoudsbezwaren zijn.
- Er landschappelijke of ecologische bezwaren zijn.
- Verkoop of verhuur onevenredige nadelen oplevert voor omwonenden.
- Er sprake is van kantelenvorming/verspringingen in de erfgrans.

Voor de verdere randvoorwaarden wordt verwezen naar de uitgangspunten in de jaarlijkse grondprijzenbrief.

5.6.3 Bijbetaling

We hanteren een functioneel grondprijnsbeleid. Dat houdt in dat de grondprijs wordt bepaald aan de hand van het daadwerkelijk te realiseren programma en niet op basis van wat planologisch maximaal aan bebouwing mogelijk is op het desbetreffende perceel. Hierdoor kan bij de uitgifte van grond de situatie ontstaan dat we economisch gezien niet de meest optimale prijs ontvangen voor onze grond.

Zo kennen bijvoorbeeld woningen die als huurwoning worden uitgegeven over het algemeen een lagere grondwaarde dan eenzelfde soort woning in het koopsegment. Op het moment dat een functiewijziging plaatsvindt van huur naar koop vindt een grondwaardesprong plaats. We zijn van mening dat deze grondwaardesprong toekomt aan de gemeenschap. Om die reden nemen we in de leveringsakte een gebruiksbepaling op. We kunnen aan het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming bij wijziging van de gebruiksbepaling een financiële voorwaarde verbinden. Deze voorwaarde houdt in dat het verschil in grondwaarde tussen de huidige en de toekomstige situatie dient te worden bijbetaald. Deze regeling geldt voor elke functiewijziging waarbij een grondwaardesprong plaatsvindt in een periode van 10 jaar.

Deze regeling heeft een ander doel dan instandhoudingsplicht die is opgenomen in de doelgroepenverordening gemeente Soest 2021. De instandhoudingsplicht is bedoeld om het aanbod van woningen in een bepaald segment voor een bepaalde tijd te garanderen. De bijbetalingsregeling beoogt dit doel niet, maar ziet toe op het afkomen van de waardesprong van de grond zodra de grond op enige andere wijze wordt aangewend.



5.7 Prijsvorming

5.7.1 Marktconformiteit

Overheidsinstanties zijn gebonden aan de Europese wet- en regelgeving met betrekking tot het verbod op staatssteun. Het doel van deze wet- en regelgeving is het creëren van gelijke concurrentievoorwaarden. Er is sprake van staatssteun zodra cumulatief aan de volgende voorwaarden benoemd in het verdrag betreffende de werking van de Europese Unie³ wordt voldaan:

- De steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht.
- De steun wordt door staatsmiddelen bekostigd.
- Deze staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit).
- De maatregel is selectief: het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio.
- De maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

Gemeentelijk handelen dat leidt tot ongeoorloofde staatsteun is niet toegestaan. Het overtreden van de staatssteun-regels kan leiden tot juridische procedures met mogelijke financiële consequenties voor de marktpartij die de staatssteun ontvangt. Staatsteun speelt niet alleen bij de verkoop van onroerende zaken, maar ook bij de aankoop ervan en het inkopen van werken, diensten of leveringen.

Om bij de verkoop, uitgifte in erfpacht, verhuur of verpachting en bij de aankoop van een onroerende zaak, dient er een marktconforme transactie plaats te vinden. Er is sprake van een marktconforme transactie indien:

- De prijs maximaal 5% hoger of lager is dan een vooraf opgestelde taxatie door een onafhankelijk taxateur.
- De prijs is verkregen door middel van het volgen van een openbare biedprocedure.

Voor de verdere randvoorwaarden met betrekking tot het garanderen van marktconformiteit van grondtransacties wordt verwezen naar de uitgangspunten in de grondprijzenbrief.

Voor het waarderen van aan te kopen en te verkopen gronden is niet per se een externe waardebeoordeling of taxatierapport nodig. Het is toegestaan dat deze waarderingen op basis van vakramingen door interne medewerkers (afdeling Grondzaken) worden opgesteld. Gezien de mogelijke grote financiële consequenties op de gemeentelijke financiën is het van belang dat dit zo nauwkeurig mogelijk gebeurt, dat er een solide onderbouwing aanwezig is en dat er altijd een collegiale toets plaatsvindt.

Bij zeer specifiek vastgoed is het aan te raden om altijd een externe waardebeoordeling of taxatie te hanteren ter onderbouwing voor de waardering. Bij de transactie van een onroerende zaak met een externe partij dient er ter onderbouwing van de marktconformiteit altijd een externe taxatie aan de transactie ten grondslag te liggen. Dit geldt echter niet voor transacties tegen een vaste grondprijs zoals opgenomen in de grondprijzenbrief. Voor interne 'transacties' wordt de waarde bepaald op basis van de hoogste waarde van de boekwaarde en de marktwaarde, waarbij de marktwaarde door een externe taxateur wordt bepaald.

5.7.2 Prijsvorming bouwgronden

We hanteren, met uitzondering van een aantal specifieke gevallen zoals opgenomen in de grondprijzenbrief, voor de prijsvorming van bouwgronden in het kader van verkoop de normatieve residuele grondwaardemethode. Met een residuele grondwaardeberekening wordt de grondprijs berekend door de verwachte marktwaarde te verminderen met de verwachte stichtingskosten. In de stichtingskosten zijn alle bouw- en bijkomende kosten en risico- en winstopslagen

Beleidskeuze: Normatieve residuele grondwaardemethode

De gemeente Soest hanteert voor de prijsvorming van bouwgronden de normatieve residuele grondwaardemethode. Dit houdt in dat er bij het bepalen van de grondprijs wordt uitgegaan van standaard bouw. Extra's die leiden tot hogere bouwkosten dienen te worden verrekend met de verkoopopbrengsten, maar worden niet verrekend met de grondprijs. De gemeente behoudt zich het recht voor om hier in specifieke situaties vanaf te zien.

Dit betreft een continuering van het huidige grondbeleid.

³ Artikel 107 lid 1 verdrag betreffende de werking van de Europese Unie



voor de ontwikkelaar ten behoeve van de ontwikkeling opgenomen. De verwachte marktwaarde wordt in het algemeen bij nieuwe koopwoningen vastgesteld op de vrij-op-naam-prijs (v.o.n.-prijs). Bij nieuwe huurwoningen (vrije sector) wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van de BAR-methode. Voor nieuwe commerciële ruimtes geldt hetzelfde als voor woningen bij zowel koop en huur. In bijlage IX is een nadere toelichting op de residuele grondwaardeberekening opgenomen.

We hanteren voor de prijsvorming van bouwgronden de normatieve residuele grondwaardemethode. Normatief residueel houdt in dat we uitgaan van gangbare normbedragen voor het bepalen van zowel opbrengsten- als kostenniveaus. Dit houdt in dat we alle extra's, de zogenaamde 'gouden kranen', binnen een bouwplan niet verrekenen met de grondprijs. De initiatiefnemer dient een grondprijs te betalen alsof het reguliere bouw betreft. Alle extra's die worden opgenomen in het bouwplan dienen dan ook via de opbrengstenkant, en niet via de grondwaarde, te worden bekostigd. In het geval er sprake is van een bijzondere situatie houden we de vrijheid om gemotiveerd af te wijken van het hanteren van de normatieve residuele grondwaardemethode. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een beeldbepalend object of een pilotproject op het gebied van duurzaamheid.

We behouden daarnaast de vrijheid om per situatie af te wijken van de normatieve residuele grondwaardemethode. We hanteren daarmee een 'situationeel' grondprijsbeleid. Onderstaande methoden zijn veelvoorkomend bij een situationele grondwaardeberekening (overige methoden kunnen ook worden gehanteerd):

- Vaste grondprijs.
- Kostprijsmethode.
- Comparatieve methode.
- Grondquote.
- Discounted Cashflow methode (DCF-methode).

Het kan in sommige situaties voorkomen dat de grondprijzen dusdanig onder druk staan dat deze voor woningbouw onder de vaste grondprijs voor sociale woningbouw of voor voorzieningen onder de vaste grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen, zoals opgenomen in de gemeentelijke grondprijzenbrief, uitkomen. We hanteren in deze gevallen voor woningbouw en voor voorzieningen altijd als minimum grondprijs de vaste grondprijs uit de grondprijzenbrief voor respectievelijk sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.

Beleidskeuze: Minimale grondwaarde

De gemeente Soest geeft geen gronden voor woningbouw of voorzieningen uit voor een lagere grondprijs dan de in de grondprijzenbrief opgenomen vaste grondprijzen voor respectievelijk sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen.

Dit betreft deels een continuering van en deels een toevoeging op het huidige grondbeleid.

Beleidskeuze: Functioneel grondbeleid i.c.m. privaatrechtelijke gebruiksbepaling

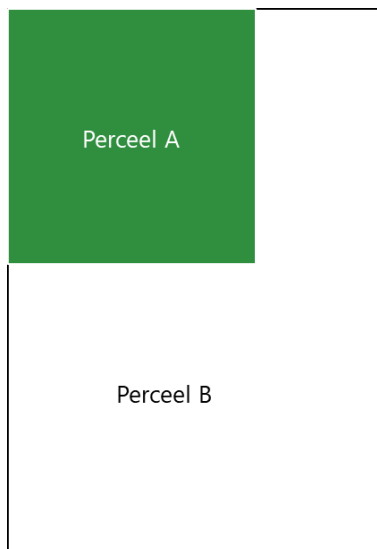
De gemeente Soest voert een functioneel grondbeleid en koppelt hier een privaatrechtelijke gebruiksbepaling aan. Indien een initiatiefnemer de grond heeft aangekocht op basis van een bepaald programma en op een later moment in de tijd wenst de initiatiefnemer, of zijn rechtsopvolger, de grond anders aan te wenden, dan dient deze het verschil in grondwaarde bij te betalen. Bij een lagere grondwaarde ontvangt de initiatiefnemer hier geen vergoeding voor.

Dit betreft een toevoeging op het huidige grondbeleid.

5.7.3 Mengvormen van kostenverhaal

De planvorming voor gebiedsontwikkeling volgt niet altijd de kadastrale ondergrond. Hierdoor kan het voorkomen dat de eigenaar van perceel B voor zijn ontwikkeling ook het gemeentelijke perceel A nodig heeft. Indien we hieraan wensen mee te werken (o.a. in het kader van het Didam-arrest en het beleid omtrent restgronden) en onze grond wensen te verkopen aan de initiatiefnemer, dan ontstaat een ingewikkelde situatie met betrekking tot het kostenverhaal. Er is namelijk zowel sprake van actief als faciliterend grondbeleid. In figuur 8 is de bovenstaand beschreven situatie schematisch weergegeven.





Figuur 8: Schematische weergave eigendomssituatie voorbeeld gemengd grondeigendom

In de praktijk zijn er verschillende manieren mogelijk om in deze situatie om te gaan met het kostenverhaal. Om de complexiteit zo laag mogelijk te houden, is het uitgangspunt van de gemeente in dit soort situaties dat het ruimtelijke aspect van de ontwikkeling leidend is. Hiermee voorkomen we dat er op basis van het kostenverhaal keuzes gemaakt worden die stedenbouwkundig gezien onwenselijk zijn.

Deze systematiek houdt in dat we voor ons eigen perceel het kostenverhaal verzekeren via grondverkoop en voor het perceel dat in bezit is van de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage in rekening brengen. De waarde van de grond zal worden bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. Voor het kostenverhaal bepalen we eerst de exploitatiebijdrage alsof alle gronden reeds in bezit zijn van de initiatiefnemer en voor beide percelen gezamenlijk één exploitatiebijdrage betaald moet worden. Daarna wordt naar rato van het perceel dat in bezit is van de initiatiefnemer ten opzichte van het totale oppervlak de exploitatiebijdrage bepaald.



6. Aankoopbeleid

In dit hoofdstuk wordt ons aankoopbeleid nader toegelicht. We kennen drie verschillende vormen van grondaankopen: strategische aankopen, planmatige aankopen en gelegenheidsaankopen. Bij de eerste twee wordt er een proactief beleid gehanteerd en bij gelegenheidsaankopen een reactief beleid.

Beleidskeuze: Wijze van verwerven

Eigendom is een fundamenteel recht. De gemeente Soest kiest als zij onroerende zaken van particulieren of private partijen wenst aan te kopen daarom altijd eerst voor het privaatrechtelijke instrument van minnelijke verwerving. Als blijkt dat er geen overeenstemming bereikt kan worden over de aankoop van de grond, dan zet de gemeente Soest eerst haar publiekrechtelijke instrument Wet voorkeursrecht gemeenten in. Als laatste middel zet de gemeente pas het onteigeningsinstrument in. Indien de gemeente overgaat tot onteigening, dan doet zij dit weloverwogen en dient dit altijd een belangrijk ruimtelijk doel t.b.v. een belangrijke maatschappelijke opgave.

Dit betreft een continuering van het huidige grondbeleid.

Strategische aankopen

Strategische aankopen betreffen de aankoop van grondposities om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken die passen binnen de gemeentelijke ambities en doelen. Deze grondposities dienen in een vroeg stadium te worden verkregen voordat het stedenbouwkundig plan wordt opgesteld en de grondexploitatie wordt vastgesteld. Dit om speculatie over de grondprijsontwikkeling te voorkomen, waardoor de aankoop van de gronden op een later moment hoger kan uitvallen of dat derden de grondposities aankopen en de ontwikkeling bemoeilijken. Een slagvaardig strategisch verwervingsbeleid is hierbij essentieel.

Vanwege het karakter van de strategische aankopen, kan het noodzakelijk zijn om als gemeente snel te handelen in verband met de urgentie en om de marktpartijen voor te zijn. Hierbij handelen we conform de financiële verordening (jaarlijks te actualiseren). De handelingsbevoegdheid voor het doen van aankopen ligt bij het college. Hierbij geldt dat het college van B en W voor aankopen boven een bedrag van € 750.000 een informatieplicht heeft richting de raad. Het college kan in deze gevallen pas een besluit nemen, nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Bij aankopen onder de € 750.000 kan het college van B en W ervoor kiezen om de gemeenteraad na het sluiten van de koopovereenkomst te informeren.

Gelegenheidsaankopen

Gelegenheidsaankopen zijn aankopen die we doen indien zich gedurende zeer korte tijd een bijzonder voordelige gelegenheid tot aankopen voordoet waarvan het voor de gemeente handig is om deze in bezit te krijgen. Het initiatief ligt in deze situaties bij de verkoper. Voor gelegenheidsaankopen gelden dezelfde motieven en hetzelfde afwegingskader als voor strategische aankopen.



Motieven voor strategische- en gelegenhedaankopen:

- Initiator: Door in een vroeg stadium de grondposities te verwerven, wil de gemeente een initiator zijn voor toekomstige planontwikkelingen.
- Winst: Door in een vroeg stadium de grondposities te verwerven, wil de gemeente winst genereren om daarmee de verliesgevendende projecten en/of de tekorten te compenseren.
- Nieuwe ontwikkelingen: Gronden die binnen de huidige functie geen toekomstperspectief hebben, koopt de gemeente op om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.
- Ruilobject: Gronden vroegtijdig aankopen als ruilobject om deze daarna strategisch te kunnen inzetten voor verplaatsingsgevallen vanuit ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.
- Negatieve effecten tegengaan: Gronden vroegtijdig aankopen om de negatieve effecten van toekomstige planontwikkelingen tegen te gaan. De gemeente wil een grondpositie verwerven om (negatieve effecten van) toekomstige planontwikkelingen juist tegen te gaan.
- Deze aankopen worden alleen gedaan indien deze voor een toekomstige ontwikkeling noodzakelijk zijn en er een tijdelijke rendabele invulling aan kan worden gegeven.

Afwegingskader strategische- en gelegenhedaankopen:

- Ruimtelijk belang: Hoe belangrijk is het dat de gemeente in een vroegtijdig stadium de gronden verwerft?
- De termijn: Wanneer zullen de aangekochte gronden worden ontwikkeld?
- Afbreukrisico: Het risico moet worden ingeschat dat een ontwikkeling gewijzigd wordt, vertraagd wordt of zelfs niet doorgaat.
- De aankoop prijs en mogelijke plankosten: Bij een hoge prijs bestaat er al snel een hoog financieel risico. Bij een lagere prijs is dit risico lager. Ook kunnen de plankosten hoger uitvallen dan geraamd (bijvoorbeeld onvoorziene bodemsaneringskosten).
- Dekking: In het geval er een hogere prijs moet worden betaald dan de geraamde waarde, dan is het van belang na te gaan in hoeverre een eventueel te treffen voorziening gedekt kan worden uit de Algemene reserve.
- Risico's: Er dient vooraf een risicoanalyse opgesteld te worden. In deze analyse moeten voldoende inzichtelijk gemaakt worden wat de risico's zijn t.a.v. de aankoop van de onroerende zaak. In de risicoanalyse zijn ook beheersmaatregelen opgenomen. Dit betreffen concreet uitvoerbare acties. Tijdens het reguliere risicomangement zal er steeds periodiek worden geëvalueerd op het effect van de beheersmaatregelen en wordt er waar nodig bijgestuurd.

Planmatig aankopen

Planmatige aankopen kunnen niet plaatsvinden in de initiatieffase van een ontwikkeling, maar wel in de vervolgfases. Bij een initiatieffase kan de aankoop nog niet getoetst worden aan een financieel kader omdat deze er dan nog niet is. Zoals eerder genoemd ligt de handelingsbevoegdheid in deze gevallen bij het college van B en W, die hierbij een informatieplicht heeft richting de gemeenteraad voor aankopen boven een bedrag van € 750.000. Wanneer de aankoop plaatsvindt in een vervolgfase, dan is al een financiële haalbaarheidsberekening gemaakt of een grondexploitatie door de gemeente vastgesteld, waaraan de aankoop getoetst kan worden. In dat geval is er sprake van een planmatige aankoop. Er hoeft dan geen apart besluit genomen te worden omdat dit al bij de vaststelling van de materiële vaste activa (MVA) of BIE is gebeurd.

Per project moet bij planmatige verwerving een verwervingsplan worden opgesteld. Hierin moeten de volgende zaken worden opgenomen:

- Een verwervingskaart, met de kadastrale grenzen, de plangrens en de eigenaren.
- Een lijst met de nog te verwerven gronden, eigenaren en oppervlaktes.
- De beschikbare budgetten voor aankopen (vastgestelde grondexploitatie).
- De verwervingsstrategie.
- Een planning.
- De eventuele inzet van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en/of de Onteigeningswet (als onderdeel van de verwervingsstrategie).



Bijlage I: Strategische doelen Gemeente Soest

In de op 21 december 2021 vastgestelde omgevingsvisie geeft de gemeenteraad van Soest aan hoe zij de gewenste fysieke leefomgeving over 20 jaar, in 2040, ziet. Het is een instrument onder de Ow, met als doel om in samenhang en vanuit een langetermijnperspectief naar de fysieke leefomgeving te kijken en richting te bepalen.

Uitwerking van omgevingsvisie

In de **omgevingsvisie** Soest en Soesterberg 'stap voor stap ver komen' zijn de reeds aanwezige ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Soest op hoofdlijnen aangegeven. De centrale ligging in de randstad, de groene omgeving binnen en buiten de kernen, de goede autobereikbaarheid, de relatief rustige en schone omgeving, de sociale samenhang en de maatschappelijke/commerciële en culturele voorzieningen dragen allemaal bij aan deze bijzondere kwaliteiten. De gemeentelijke ambities zijn dan ook toegespitst op het behoud en de versterking (bescherming en benutting) van deze kwaliteiten. Het grondbeleid moet bijdragen aan het behoud van de waardevolle omgeving (groene en dorpse karakter) én bijdragen aan het behalen van de genoemde maatschappelijke doelen. De doelen uit de omgevingsvisie waar deze nota een bijdrage aan kan leveren, worden in bijlage III toegelicht.

Deze Nota Grondbeleid zal de Gemeente Soest kunnen gebruiken bij het realiseren van de volgende doelen:

- Een ontspannen woon- en werkomgeving:
 - Vanaf 2021 komen er ieder jaar 125-200 woningen bij tot 2030.
 - Inwoners bepalen samen met de gemeente waar nieuwe woningen komen.
 - Er zijn meer banen.
 - We ontmoeten elkaar op vijf levendige centrumgebieden in Soest en twee in Soesterberg.
 - We lopen en fietsen meer en gebruiken vaker het OV en de deelauto.
- Soest in beweging:
 - In 2040 zijn er meer woningen in het dorp Soest (waarvoor we ook deels openbare ruimte gebruiken).
 - In 2040 zijn in het dorp Soest vijf centrumplekken.
 - In 2040 reizen we minder met de eigen auto, maar lopen en fietsen meer (STOMP-methode).
 - In 2030 zijn er meer banen en bedrijven, de bestaande terreinen worden niet uitgebreid maar intensiever gebruikt.
- Samen Soesterberg verder versterken:
 - Inwoners bepalen samen de (in)richting van Soesterberg.
 - In 2040 is de Rademakerstraat een levendig centrum met winkels, horeca en andere publiekstrekken.
 - In Soesterberg is er in 2040 dicht bij de Rademakerstraat een HOV-halte.
 - In 2040 is de opzet van de Wegh der Weegen beter herkenbaar en wordt de historie doorleeft.
- Waardevol groen:
 - Onze dorpen blijven groen.
 - Onze sportvelden en -accommodaties zijn in 2040 ook belangrijke ontmoetingsplekken.
- Ruimte voor recreatie en toerisme:
 - In 2040 trekken onze centrumgebieden in de dorpen meer recreanten dan nu.
 - In de bos- en natuurgebieden zijn er in 2040 meer recreanten dan nu.
 - Er komt een aantrekkelijke recreatieve route tussen Soest en Soesterberg.
- Een groene bruikbare polder:
 - In 2040 is de polder tot aan de A1 omgevormd tot een agrarisch natuurlandschap.
 - Er is ruimte voor duurzame landbouw die gericht is op de lokale consument.
- Klimaatverandering en watersystemen:
 - Onze CO₂-uitstoot is met 49% verminderd in 2030. In 2050 is Soest volledig CO₂-neutraal en aardgasvrij.
 - In 2040 is het grondwaterpeil zo hoog mogelijk. Er wordt meer grondwater opgeslagen in de heuvelrug en er is meer schoon oppervlaktewater.
 - In 2040 hebben (nieuw)bouwlocaties een grondwaterpeil dat zo dicht mogelijk bij het natuurlijke peil ligt, zonder wateroverlast te veroorzaken.
 - In 2040 draagt de gemeente Soest zo goed mogelijk bij aan een veilig en goed functionerend afval- en hemelwatersysteem.



Uitwerking van omgevingsprogramma's/LOP

De doelen uit de omgevingsvisie worden uitgewerkt **omgevingsprogramma's**. In de omgevingsprogramma's worden de stappen beschreven hoe de gemeente, via beleid en maatregelen, de gestelde doelen uit de omgevingsvisie wil gaan behalen. De gemeente Soest is voornemens om in eerste instantie de volgende omgevingsprogramma's (inclusief deelprogramma's) op te stellen:

- Mobiliteitsvisie (zie ook bij het thema Mobiliteit).
- Programma Wonen in de vorm van een Woonvisie met daarbij een aantal uitwerkingen zoals Woonzorgvisie, aanpassing van de doelgroepenverordening en selectie van toekomstige woningbouwlocaties. We zorgen ervoor dat de raad en de samenleving in een vroeg stadium betrokken worden. Bij de keuze van locaties moet het voor inwoners en omwonenden helder zijn waarom er voor de betreffende locatie wordt gekozen.
- Programma Water, Riolering en Klimaatadaptatie (zie ook bij Klimaat en milieu).
- Programma Werken (met de pijlers Retail, Kantoren, Werklocaties en Toerisme & Recreatie).
- Gebiedsprogramma Amersfoortsestraat e.o. (Ontwikkelingen Soesterberg, inclusief Defensie). Daarnaast loopt er al een aantal programma's, zoals: Landschaps- en natuurontwikkelingsplan 2019-2024, waarmee de gemeente actief aan de slag is met landschap- en natuurontwikkeling. Doel is o.a. de belevingsmogelijkheden verbeteren, meer biodiversiteit ontwikkelen en inzetten op een herkenbaar landschap en zichtbare cultuurhistorie.
- Programma Energietransitie - herijking voorzien in 2023.

Daarnaast zijn en komen er in de loop van de tijd nog andere gebieds- of thematische programma's. Tevens is het denkbaar dat bestaande omgevingsprogramma's eens in de zoveel tijd worden herzien of geactualiseerd.



Bijlage II: Coalitieakkoord van het Rijk

Op 15 december 2021 heeft het kabinet het coalitieakkoord 2022-2026 gepresenteerd. Enkele uitgangspunten van dit akkoord zijn toegespitst op en/of hebben raakvlakken met fysieke leefomgeving. Ruimte is schaars, waardoor deze uitgangspunten om een heldere en praktische Nota Grondbeleid vragen. Hiermee is de gemeente in staat om zowel de gemeentelijke doelen en ambities als die uit het coalitieakkoord van het Rijk met de gewenste regie te behalen.

De keuzes gemaakt in deze Nota Grondbeleid ten aanzien van de beschreven instrumenten en het afwegingskader zijn gebaseerd op de volgende in het coalitieakkoord 2022-2026 beschreven thema's:

- Klimaat en energie.
- Landbouw, natuur en stikstof.
- Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.
- Infrastructuur.
- Ondernemende, innovatieve en eerlijke economie.
- Cultuur en creatieve industrie.
- Preventie, sport en bewegen.
- Gezondheidsstelsel.

Deze Nota Grondbeleid zal de Gemeente Soest kunnen gebruiken bij het realiseren van de volgende doelen van het coalitieakkoord:

Duurzaam land

- Klimaat en energie:
 1. Op wijkniveau zetten we, waar dat kosteneffectief kan, in op de realisatie van duurzame warmtenetten. De onrendabele top van collectieve warmteprojecten zal deels worden gefinancierd uit een nationale subsidieregeling zodat dit voor huishoudens betaalbaar blijft.
 2. Hittestress tijdens een warme periode is een steeds groter probleem en veroorzaakt een piek in het overlijden van vaak kwetsbare mensen. Om dit tegen te gaan bevorderen we het toevoegen van meer groen, water en lichte oppervlakten in dichtbebouwd gebied. Dit leidt tot meer schaduw, verdamping en reflectie.
- Landbouw, Natuur en stikstof:
 1. In de gebiedsgerichte aanpak kunnen extensivering, omschakeling, innovatie, legalisering en verplaatsing helpen bij versnelling van verduurzaming in de landbouw. Daarbij wordt rekening gehouden met natuurlijk verloop in de sector. In gebieden waar de opgave tot emissiereductie en natuurherstel dermate groot is dat vrijwilligheid niet langer vrijblijvendheid betekent, gaan we op het boeren erf het gesprek aan om samen te zoeken naar de mogelijkheden.
- Volkshuisvesting en Ruimtelijk ordening:
 1. We versnellen de woningbouw tot rond de 100.000 woningen per jaar. We streven ernaar dat ten minste twee derde van de woningen betaalbare huurwoningen en koopwoningen tot aan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie zijn.
 2. De verhuurderheffing wordt afgeschaft. We maken bindende prestatieafspraken met corporaties zodat de investeringscapaciteit die hierdoor ontstaat, gebruikt wordt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken. Waar nodig krijgen corporaties projectsteun. De woningcorporaties brengen deze steun met elkaar op, op basis van de waarde van hun woningbezit.
 3. Speciale aandacht gaat uit naar de bouw van woningen voor starters, senioren en middeninkomens. Met het oog op de acute tekorten aan woningen voor studenten, spoedzoekers, arbeidsmigranten en daklozen is het streven om jaarlijks 15.000 tijdelijke woningen te bouwen en 15.000 eenheden extra te bereiken via transformatie van kantoren tot woningen. We creëren ook meer ruimte voor alternatieve woonvormen en coöperatieve woonprojecten die door bewoners zelf worden ontwikkeld. Het Rijk neemt meer verantwoordelijkheid voor de huisvesting van statushouders door met regionale afspraken over tijdelijke woningen de druk op gemeenten te verlichten. Procedures voor het plaatsen van tijdelijke woningen worden verder vergemakkelijkt.
 4. We komen met een hernieuwde Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin komen afspraken over het aantal te bouwen woningen en de randvoorwaarden voor de bouw, zoals capaciteit voor



vergunningverlening en voldoende bouwpersoneel.

We versnellen de woningbouw door innovaties te stimuleren. Het bouwen van prefab-woningen wordt hiermee opgeschaald. Ook stimuleren we circulair bouwen. Met de bouwagenda nemen we ook belemmeringen voor klimaatbestendige en natuurinclusieve bouw weg.

5. We bouwen in heel Nederland, zowel binnen- als buitenstedelijk. We bouwen behalve in de 14 verstedelijkingsgebieden en in kansrijke spoor- en kanaalzones bij voorkeur bij bestaande infrastructuur en knooppunten. Bij nieuwbouw zijn de aanwezigheid van publieke voorzieningen, (OV-)infrastructuur en bescherming van natuur randvoorwaarden. Bij bebouwing van open ruimte groeit groen mee. Het Rijk gaat met zijn vastgoed en grondpositie bijdragen aan het terugdringen van de woningnood door extra betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren.
 6. Het kabinet zet zich in voor een goede ruimtelijke inrichting, het beschermen van onze natuur, het tegengaan van de funderingsproblematiek als gevolg van bodemdaling, het voorkomen van verrommeling en verdozing van onze leefomgeving en de ruimtelijke inpassing van onze energietransitie. Daartoe actualiseren we de Nationale Omgevingsvisie, scherpen deze aan en komen we met een uitvoeringsprogramma.
 7. We verlagen de sociale huur voor mensen met een lager inkomen en we verhogen stapsgewijs de huur voor mensen met een hoger inkomen tot de marktconforme huur. Om zittende corporatiehuurders in grondgebonden woningen een start te geven op de koopmarkt, krijgen ze de kans om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen. Daarnaast willen we starters helpen een woning te kopen, bijvoorbeeld door een nieuwe vorm van premie A-woningen, zonder dat hierdoor de woningprijzen extra stijgen.
 8. Middenhuurwoningen krijgen een vorm van huurprijsbescherming, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. Om woningcorporaties te stimuleren tot de bouw van middenhuurwoningen wordt de markttoets gedurende de hele kabinetsperiode opgeschort. We vereenvoudigen het woningwaarderingssysteem en de gang naar de Huurcommissie. Vaste huurcontracten blijven de norm.
- Infrastructuur:
 1. We investeren in de uitbreiding en verbetering van de infrastructuur voor openbaar vervoer (OV), fiets, auto en water, omdat we goede en snellere verbindingen willen tussen stad en regio. We focussen hierbij op de grootste knelpunten uit de Integrale Mobiliteitsanalyse 2021, verbindingen in de (economische) regio's en N-wegen.
 2. We ontwikkelen 'hubs' waar reizigers eenvoudig kunnen overstappen naar een (deel)auto, (deel)fiets, trein of metro via multimodaal reisadvies op maat. Ook zetten we in op het sociaal veiliger maken en het toegankelijker maken voor mensen met een beperking van het openbaar vervoer. We investeren in fietsenstallingen bij OV-knooppunten en fietssnelwegen. Om reizen naar het werk betaalbaar te houden, verhoogt het kabinet de onbelaste reiskostenvergoeding.

Welvarend land

- Ondernemende, innovatieve en eerlijke economie:
 1. Een bruisende winkelstraat is cruciaal voor de leefbaarheid in dorpen en steden. Het kabinet gaat samen met lokale overheden aan de slag om leegstand tegen te gaan en de samenwerking tussen retail, horeca en cultuur te stimuleren. Toerisme krijgt een volwaardige plek in het economisch beleid, waarbij ingezet wordt op spreiding.
- Cultuur en creatieve industrie:
 1. We streven naar een toekomstgerichte bibliotheek(voorziening) in elke gemeente.

Gezondheid

- Preventie, sport en bewegen:
 1. We stimuleren sport en bewegen in het kader van het bevorderen van de gezondheid. Bij de sportvereniging begint een gezond leven. Daarom helpen we sportverenigingen straks klaar te staan om Nederlanders weer aan het sporten te krijgen.
- Gezondheidsstelsel:
 1. Ouderen moeten gezond ouder kunnen worden in hun eigen of passende omgeving. Dat betekent onder andere inzetten op meer seniorenwoningen en andere woonvormen, levensloopbestendige woningen, mantelzorg, digitale zorg, domotica en valpreventie.



Daarbij mag van mensen zelf ook iets verwacht worden. Wij stimuleren gemeenten om mogelijk kwetsbare ouderen vroeg in beeld te hebben en langer thuis wonen mede te faciliteren.

2. Voor een toekomstbestendige ouderenzorg wordt wonen en zorg stapsgewijs gescheiden zodat langer thuis wonen nog meer gestimuleerd wordt. Hierbij is expliciete aandacht voor innovatieve woonvormen en voor de mogelijkheid voor iedereen, ongeacht inkomen, betaalbaar langer thuis te blijven wonen met zorg.



Bijlage III: Tussenvormen grondbeleid

Traditionele model: publieke grondexploitatie

In dit model kiest de gemeente ervoor om allereerst de plannen verder zelf te ontwikkelen voordat zij kavels aan de marktpartijen biedt. Hierbij heeft de gemeente binnen een ontwikkelgebied alle grondposities in eigendom en heeft deze dus weten te verwerven. Deze worden bouw- en woonrijp gemaakt en vervolgens uitgegeven aan de ontwikkelende marktpartijen. De kaveluitgifte kan door middel van een tender gebeuren. De marktpartij ontwikkelt deze kavels aan de hand van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan stelt de gemeente het generieke publiekrechtelijke kader vast. Ook kan de gemeente via de uitgifteprijzen (inclusief de plankosten voor de gemeente) zelf het grondexploitatie resultaat beïnvloeden.

Dit model kent ook risico's. De gemeente moet snel kunnen acteren, zodat de plannen voldoende aansluiten op de marktvraag en de kavels ook daadwerkelijk worden afgenomen door de marktpartijen. Ook is het integraal samenwerken van groot belang bij dit model: indien de marktpartijen hun vastgoedconcepten onvoldoende kwijt kunnen in het ruimtelijk concept van de gemeente, vertaalt zich dat in een slechter plan, een afnemende interesse en een lagere grondprijs of stagnatie in de ontwikkeling.

Bouwclaimmodel: publieke grondexploitatie

Wanneer de gemeente niet alle noodzakelijke gronden in bezit heeft en er een versnipperd eigendom is met private partijen die over willen gaan op zelfrealisatie, is het traditionele model niet meer mogelijk. Met het beroep op zelfrealisatie geeft de betreffende eigenaar van de gronden en/of opstallen aan dat hij bereid en in staat is het nieuwe bestemmingsplan te realiseren. Bij het bouwclaimmodel dragen de eigenaren hun gronden over aan de gemeente, waardoor de gemeente weer de exclusieve grondeigenaar wordt. Hierna kan de gemeente weer overgaan op het traditionele model en de gronden bouw- en woonrijp maken en vervolgens uitgeven aan een marktpartij. Enerzijds heeft de gemeente weer grip gekregen op de kwalitatieve ontwikkelingen. Anderzijds loopt de gemeente risico, zoals eerder genoemd onder 3.3.1.

De private partijen dragen hun gronden over op basis van voorwaarden, waarvan de belangrijkste is dat zij het recht verkrijgen op koop van een aantal kavels waarop zij binnen het publiekrechtelijk kader mogen bouwen. Wanneer het de gemeente niet lukt om de eigenaren te overtuigen om op deze manier te participeren en zij zich met succes op zelfrealisatie kunnen beroepen, kan de gemeente nog gebruik maken van een anterieure overeenkomst, posterieure overeenkomst dan wel kostenverhaal via de omgevingsvergunning.

Joint-venture: publiek-private grondexploitatie

Soms kan een zwaar opgetuigde PPS-constructie star worden ingericht waardoor er weinig flexibiliteit is. Een tussen-vorm zoals de joint venture biedt een tussenvorm waarbij je publiek-private samenwerking formaliseert, maar er niet gezamenlijk een entiteit voor hoeft aan te voeren. Deze tussenvorm biedt de gewenste flexibiliteit afhankelijk van de afspraken die in deze overeenkomst worden opgenomen. Het is een gezamenlijke, op zichzelf staande gebiedsontwikkeling met eigen regels en afspraken. Deze regels en afspraken zijn de partijen gezamenlijk overeengekomen en kunnen op basis van deze dan de samenwerking op maat inrichten. Een voordeel hiervan is de flexibiliteit. Een nadeel hiervan is de vrijblijvendheid, het is immers eenvoudiger om de stekker eruit te trekken waarmee ook het afbreukrisico groter is. De kans dat de meerwaarde van de gezamenlijke ontwikkeling wordt misgelopen, wordt daarbij groter. Het is daarom essentieel dat bij een joint venture er vanuit de partijen voldoende inzet en toewijding is.

Joint venture: publiek-private grondexploitatie

Bij dit model wordt een gezamenlijke publiek-private onderneming, namelijk de grondexploitatiemaatschappij GEM, opgericht waarbij de partijen hun inbreng en zeggenschap, maar ook de risico's kunnen delen. Er kunnen ook afspraken worden gemaakt over het zelf realiseren van onderdelen van de gebiedsontwikkeling en het bijbehorend kader. Deze manier bevordert de afstemming tussen de ontwikkeling van het vastgoed en de openbare ruimte. Meestal wordt er voor de GEM ook een entiteit opgericht, waaraan de taken in het kader van de grondexploitatie worden toebedeeld. Hierbij moet wel worden voldaan aan de aanbestedingsplicht.



Concessiemodel: private grondexploitatie

Wanneer de gemeente onvoldoende capaciteit en competenties heeft, kan zij ervoor kiezen om na het vooraf stellen van een aantal (globale) publiekrechtelijke randvoorwaarden (delen van) de ontwikkeling (grond- en opstalexploitatie) van een geheel plangebied over te laten aan een marktpartij. Hiermee beperken we onze rol en risico.

Dit model is alleen toepasbaar, mits op het moment van contracteren in ieder geval duidelijk is wat er met de publieke voorzieningen moet gebeuren, inclusief heldere toetsbare uitgangspunten en randvoorwaarden (publiekrechtelijke randvoorwaarden ten aanzien van het vastgoed en de kwaliteit van de openbare ruimte) en een proces voor deze toetsing (bijvoorbeeld aan het gemeentelijke kwaliteitshandboek openbare ruimte). Het nadeel is dat na het tekenen van de overeenkomst wijzigingen lastig door te voeren zijn. Ook kunnen de randvoorwaarden niet meer aangepast worden. Indien aanbestedingsplichtige overheidsopdrachten onderdeel uitmaken van de taken van de marktpartij met wie het concessiemodel wordt aangegaan, dan moet de marktpartij via een aanbesteding worden geselecteerd of dient de gemeente deze activiteiten alsnog apart aan te besteden.

Zelfrealisatie: private grondexploitatie

Wanneer particuliere eigenaren hun gronden zelf in ontwikkeling willen brengen voor de realisatie van een bouwplan en zich met succes kunnen beroepen op zelfrealisatie, dan kan de gemeente in sommige gevallen grondexploitatiekosten maken voor een private ontwikkeling. Hierop kan de gemeente een (anterieure of posterieure) exploitatieovereenkomst afsluiten met de marktpartij. De opstalontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de marktpartij, maar de gemaakte kosten in het kader van de grondexploitatie worden daarbij naar evenredigheid aan de grondeigenaar toegerekend. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staan de gevallen waarin sprake is van een bouwplan. Het uitgangspunt bij kostenverhaal is dat een ontwikkeling de kosten moet kunnen dragen. De gemeente mag dus nooit meer kosten verhalen dan de geraamde opbrengsten van het betreffende project (macro-aftopping). Binnen het kader van de Wro bestaan twee mogelijkheden voor kostenverhaal:

- Het privaatrechtelijk spoor, waarbij op basis van een (anterieure) overeenkomst (financiële) afspraken worden gemaakt over het plan van de particuliere initiatiefnemer.
- Het publiekrechtelijk spoor, waarbij de kosten worden verhaald door het vaststellen van een exploitatieplan.



Bijlage IV: Grondbeleidsinstrumentarium

Tabel A: Toelichting op het grondbeleidsinstrumentarium

Privaatrechtelijke instrumenten	Aankoop	Minnelijke verwerving	Het op minnelijke, niet gedwongen, wijze in eigendom verkrijgen van grond. Bij alle soorten grondverwerving door de gemeente is het uitgangspunt een minnelijke, niet gedwongen wijze van het verkrijgen van grond. Pas nadat de gemeente haar uiterste best heeft gedaan om tot een minnelijke verwerving te komen, mag zij gebruik maken van onteigening.
	Verkoop	Gronduitgifte (vol eigendom of erfpacht), bouwclaim, pps (joint venture) en concessiemodel	Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om grond of opstallen van iemand anders te gebruiken. Uitgifte van grond in eigendom is een eenmalige transactie waarbij de gemeente de eigendom en daarmee de zeggenschap over de grond overdraagt aan de koper en de koper de koopprijs aan de gemeente voldoet. De eventuele winst die hierop wordt gemaakt, biedt de gemeente de mogelijkheid om deze bedragen in te zetten voor extra ruimtelijke kwaliteit dan wel deze ten gunste van andere ontwikkelingen te laten komen. - Bouwclaim: Dit model kan voorkomen bij versnipperd grondeigendom en gaat ervan uit dat de gemeente met de grondeigenaren afsprekt de gronden te verwerven, bouw- en woonrijp te maken en vervolgens aan de betrokken partijen uit te geven. - PPS (joint venture): Dit model gaat uit van het herverdelen van de gronden via een gezamenlijke publiek-private onderneming (grondexploitatiemaatschappij). - Concessiemodel: Dit model gaat ervan uit dat de gemeente vooraf een aantal globale randvoorwaarden vaststelt en de planontwikkeling vervolgens overlaat aan een marktpartij.
		Partnersselectie	De gemeente zoekt actief naar samenwerkingsverbanden met ontwikkelende marktpartijen die van meerwaarde zijn voor een specifieke (ruimtelijke) opgave.
	Zakelijke rechten	Pacht	Pacht is een soort huurovereenkomst voor landbouwgrond en eventueel bijbehorende gebouwen tussen de eigenaar (verpachter) en een pachter (grondgebruiker). Hiermee kan de gemeente zowel maatschappelijk als financieel rendement behalen. In de pachtovereenkomst kan de gemeente specifieke pachtvoorwaarden opnemen, waardoor zij aanstuurt op een bepaald soort exploitatie van de grond, bijvoorbeeld natuurlandbouw.
		Recht van opstal	Het recht om in, op of boven een onroerende zaak van de gemeente opstallen (gebouwen, werken of beplantingen) in eigendom te hebben.



		Verhuur	Bij een aantal verhuursituaties van gronden kan de gemeente overgaan op verhuur. Dit is verhuur ten behoeve van commerciële doeleinden, zoals terrassen, snippergroen en volkstuinen. Bijzondere vormen van verhuur zijn de jacht- en visrechten.
		Bruikleen	Slechts in uitzonderlijke situaties van zeer beperkte duur, geeft de gemeentegronden in bruikleen. Bruikleen is een overeenkomst zonder financiële tegenprestatie. Er wordt niet betaald. Dit instrument is nuttig bij overbrugging van een periode tot een gebied wordt ingevuld. Het voordeel is dat het gebruik snel kan worden beëindigd en het perceel wordt onderhouden door de gebruiker.
	Aan- en verkoop	Herverkaveling	Wettelijk verplichte herverkaveling is een landinrichtingsinstrument, nu nog geregeld in de Wet inrichting landelijk gebied, in de toekomst in hoofdstuk 12 van de Ow. Landinrichting heeft als doel om de inrichting van het landelijk gebied te verbeteren in overeenstemming met de aan locaties toegedeelde functies. Onroerende zaken kunnen in een inrichtingsplan (onder de Ow een inrichtingsprogramma en een inrichtingsbesluit) worden samengevoegd, herverkaveld en herverdeeld onder de rechthebbenden.
		Kavelruil	Vrijwillige kavelruil is een ruilverkaveling bij overeenkomst. Bij deze ruilvereenkomst moeten minimaal drie partijen betrokken zijn, waarvan er tenminste twee ook gronden inbrengen. Partijen kunnen dus ook deelnemen aan de kavelruil tegen inbreng van een geldsom. Binnen een kavelruil worden gronden samengevoegd en na verkaveling opnieuw verdeeld onder de betrokken partijen. Kavelruil is geregeld in de Wet inrichting landelijk gebied, die wordt opgenomen in hoofdstuk 12 van de Ow. Onder de Ow is niet alleen kavelruil mogelijk in het landelijk gebied, maar ook in het stedelijk gebied.
	Kostenverhaal	Anterieure overeenkomst	Dit is een overeenkomst die door de gemeente wordt gesloten met een particuliere grondeigenaar, voorafgaand aan het vaststellen van een exploitatieplan. Dit model gaat ervan uit dat de private grondeigenaar de gronden zelf tot ontwikkeling brengt en de gemeente faciliteert door het stellen van ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling.
		Posterieuze overeenkomst	Dit is een overeenkomst die wordt gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld. In de posterieuze overeenkomst kunnen de gemeente en de betreffende grondeigenaar afspraken maken over de ontwikkeling. Dezelfde zaken worden geregeld als bij een anterieure overeenkomst. Echter moet de gemeente zich bij een posterieuze overeenkomst wel houden aan het reeds opgemaakte exploitatieplan.



			Een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen kan de gemeente daardoor dan ook niet meer vragen.
	Financieel	Grondexploitatie	Bij dit instrument wordt in een exploitatieplan in beeld gebracht wat de kosten en de opbrengsten zijn van alle gronden in een aangewezen exploitatiegebied waarin woningen en andere gebouwen worden gebouwd, tot en met het moment van uitgifte van de laatste gronden. De gemeente is hierbij verplicht om door haar gemaakte kosten voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied, zoals de aanleg van wegen, riolering en groenvoorzieningen, te verhalen op de vergunninghouder(s) voor het bouwplan. Onder de Ow zal het (publiekrechtelijke) kostenverhaal moeten worden geregeld in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA). Het exploitatiegebied wordt dan kostenverhaalsgebied genoemd.
	Tijdelijk beheer	Tijdelijk beheer van gronden/opstallen	Tijdelijk beheer is gericht op het tijdelijk beheren van gronden en opstallen die eigendom van de gemeente zijn en worden ingezet voor de realisatie van een gewenste ontwikkeling. Er is vaak sprake van een overbruggingstermijn tussen aankoop van grond, het moment van bouw- en woonrijp maken en de uitgifte van grond. Om gedurende deze tijd de gronden (en eventueel opstallen) optimaal te beheren, kan de gemeente ervoor kiezen om gebruik te maken van dit instrument. Echter is het wel van belang dat de gronden worden beheerd met het uitgangspunt deze in te zetten voor de gewenste ontwikkeling. Hierbij is de termijn van tijdelijk beheer cruciaal. Normaliter wordt voor gronden het tijdelijk beheer geregeld door middel van verhuur (< 2 jaar) dan wel geliberaliseerde verpachting (> 2 jaar). Voor de op de gronden aanwezige opstallen wordt het tijdelijk beheer geregeld door middel van een tijdelijke huurovereenkomst dan wel door middel van leegstandsbeheer.
	Vastgoedontwikkeling	Opstalontwikkeling	Het voor eigen rekening en risico tot stand brengen van vastgoedobjecten voor de markt met als doel deze objecten na ontwikkeling te verkopen tegen een prijs die hoger is dan alle gemaakte kosten voor het tot stand brengen van het betreffende project.
Publiekrechtelijke instrumenten	Aankoop	Wet voorkeursrecht gemeenten	De Wet voorkeursrecht gemeenten biedt gemeenten de mogelijkheid om in bepaalde gevallen een voorkeursrecht te vestigen. Een voorkeursrecht verschaft gemeenten het eerste recht van koop: de eigenaar kan dan pas tot vervreemding aan een derde overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld de betreffende grond te kopen. De gemeente beslist of zij de grond al dan niet wil kopen.

X



			Door middel van het vestigen van een voorkeursrecht verstevigt de gemeente aldus haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. Het voorkeursrecht is een passief instrument: eigenaren zijn niet verplicht tot verkoop. Het voorkeursrecht is daarom vooral van betekenis in combinatie met het actieve instrument onteigening: door middel van het vestigen van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat gronden worden overgedragen aan partijen die zich kunnen beroepen op het zelfrealisatiebeginsel. Wanneer er een succesvol beroep wordt gedaan op zelfrealisatie, kan de gemeente niet meer overgaan op onteigening.
		Onteigening	De Onteigeningswet biedt de gemeente de mogelijkheid om in het algemeen belang te onteigenen. Omdat dit een inbreuk is op het eigendomsrecht, is dit instrument enkel en alleen toegankelijk onder strikte wettelijke voorwaarden en wordt het zeer beperkt toegepast. Voordat de gemeente overgaat op onteigening dient de gemeente het uiterste gedaan te hebben om tot minnelijke verwerving te komen. Indien dit niet succesvol is, mag er worden overgegaan op de onteigeningsprocedure. Deze procedure bestaat uit een administratieve en een gerechtelijke fase. In de administratieve fase wordt door de Kroon bij Koninklijk Besluit het besluit tot onteigening genomen. Bij de gerechtelijke fase wordt de onteigening door de rechter uitgesproken en de schadeloosstelling door de rechter vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is volledige schadeloosstelling. Pas nadat alle fasen zijn doorlopen en de onteigening de gerechtelijke toets heeft doorstaan, wordt het onteigeningsvonnis in de openbare registers ingeschreven en kan tot uitvoering worden overgegaan.
	Kostenverhaal	Exploitatieplan (Wro)	Zie privaatrechtelijke instrumenten>financieel>grondexploitatie.
		Kostenverhaalregels in OW	
Financieel		Subsidies	Door middel van een subsidieregeling kan de gemeente de door haar gewenste ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving stimuleren. Dit kan enerzijds door middel van financiële ondersteuning van transacties met grond/opstallen. Anderzijds met financiële ondersteuning van de verandering van de functie/het gebruik van de grond en opstallen.
		Leges	Leges zijn bedragen die in rekening worden gebracht door de gemeente in ruil voor concrete diensten door diezelfde gemeente. De leges van de gemeente Soest kunnen worden gevonden in de Legesverordening 2022.



	Planologisch	Wro	Ow	Gemeente Soest
		Structuurvisie	Omgevingsvisie	Omgevingsvisie is vastgesteld
		Sectoraal beleid	Omgevingsprogramma's	Startnotities zijn in de maak
		Projectbesluit		Projectbesluit vervalt voor gemeente. Provincie kan deze nog wel inzetten.
		Bestemmingsplan	Omgevingsplan	Bestemmingsplannen gaan over in omgevingsplan.
		Beheersverordening		Straks onderdeel van omgevingsplan. In Soest hebben we nu geen beheersverordeningen.
		Vorbereidingsbesluit		Vorbereidingsbesluit (voorbeschermingsregels: art 4.14 Ow) bestaat straks nog steeds; maakt de gemeente soms gebruik van.
		Afwijkingsvergunning	Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	Deze gebruikt de gemeente nu en straks ook (BOPA).
		Coördinatieregeling		Art 3.5 AWB + 16.8 Ow, maakt de gemeente soms gebruik van
		Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning	Ongewijzigd



Bijlage V: Rolverdeling gemeenteraad, college van B en W en ambtelijk apparaat

Beleidsnota's

Het vaststellen van beleidsnota's zoals bijvoorbeeld deze voorliggende Nota Grondbeleid is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit betreft een kaderstellende bevoegdheid met betrekking tot het handelen van de gemeente. Het college van B en W heeft de verantwoordelijkheid om het beleid dat is vastgelegd in de Nota Grondbeleid uit te voeren. Het grondbeleid wordt opgesteld door vertegenwoordigers van verschillende beleidsmedewerkers van de gemeente Soest.

Bestemmingsplan

Het vaststellen van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de gemeenteraad⁴. Zij draagt immers zorg voor de goede ruimtelijke ordening binnen de gemeentegrenzen. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied een of meerdere bestemmingsplannen vast. Onder de Ow worden de bestemmingsplannen vervangen door één omgevingsplan. Het voorbereiden en ter inzage leggen van het bestemmingsplan is een taak van burgemeester en wethouders⁵. Binnen de ambtelijke organisatie is het team 'Leefomgeving' verantwoordelijk voor het opstellen van deze plannen.

Grondexploitaties

Het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad. Zij is dan ook verantwoordelijk voor het vaststellen en afsluiten van grondexploitaties. Ook in het geval er sprake is van een scopewijziging is gemeenteraad verantwoordelijk voor het tussentijds herzien van de grondexploitatie. Eventuele financiële overschotten vloeien terug naar de algemene middelen en de gemeenteraad is bevoegd om een nieuwe bestemming aan deze middelen toe te kennen. Alleen indien er bij de vaststelling expliciet door de gemeenteraad over besloten is, is het mogelijk om financiële overschotten voor specifieke bestemmingen in te zetten. Voorbeeld hiervan is dat de gemeenteraad besluit dat de grondexploitaties bijdragen aan de regeling 'Financiële bijdrage'.

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van de grondexploitatie op basis van de door de raad vastgestelde uitgangspunten. Binnen de ambtelijke organisatie werken er vanuit verschillende teams vakspecialisten aan deze grondexploitaties. De projectleider is ambtelijk verantwoordelijk voor de uitvoering van de grondexploitatie. De planeconoom is zijn belangrijkste financieel adviseur.

Voorbereidingskredieten en IVA's

Net zoals bij grondexploitaties is de raad verantwoordelijk voor het vaststellen van voorbereidingskredieten en immateriële vaste activa's (IVA's). Het voorstel om een voorbereidingskrediet of IVA vast te stellen, wordt gedaan voor het college van burgemeester en wethouders en wordt voorbereid door de ambtelijk opdrachtgever en projectleider. Zij zullen op hun beurt weer input ophalen bij verschillende vakspecialisten binnen de ambtelijke organisatie. De planeconoom is verantwoordelijk voor het maken van een inschatting van de kosten gedurende de voorbereidingsfase.

De kosten die gedurende de voorbereidingsfase gemaakt worden, worden ingebracht als boekwaarde in de grondexploitatie indien het project wordt voortgezet in een grondexploitatie. Als uit de voorbereidingsfase blijkt dat het niet tot een project van maatschappelijk en economisch toegevoegde waarde leidt, dan worden de kosten ten laste gebracht van de gemeentelijke winst- en verliesrekening/de gemeentelijke exploitatie.

Aankoop

De gemeenteraad is bevoegd om de voorwaarden voor het doen van aankopen van onroerende zaken op te nemen in bijvoorbeeld de Nota Grondbeleid. Bij aankopen van gronden met een aankoopbedrag groter dan € 750.000, mits niet expliciet benoemd in de begroting of daarover niet eerder door de raad is besloten, informeert het college vooraf de gemeenteraad. Verder is de gemeenteraad bevoegd voor het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeente en het indienen van een verzoek aan de Kroon voor onteigening. Het college van burgemeesters en wethouders is volgens de Gemeentewet bevoegd tot besluiten over het aangaan van privaatrechtelijke aankoopovereenkomsten. Binnen de ambtelijke organisatie zijn de grondzakenjuristen uit het team 'Vastgoed en Welzijn' verantwoordelijk voor het opstellen van de verschillende soorten overeenkomsten.

⁴ Artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening

⁵ Artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet



Verkoop

Het college van burgemeesters en wethouders is volgens de Gemeentewet bevoegd tot besluiten over het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. Hieronder valt ook de aankoop van onroerende zaken. Bij verkopen van gronden met een verkoopbedrag groter dan € 750.000, mits niet expliciet benoemd in de begroting of daarover niet eerder door de raad is besloten, informeert het college vooraf de gemeenteraad. Binnen de ambtelijke organisatie zijn de grondzakenjuristen uit het team 'Vastgoed en Welzijn' verantwoordelijk voor het opstellen van de verschillende soorten overeenkomsten.

Kostenverhaal

Het kostenverhaal kan op verschillende wijze plaatsvinden. In het geval er sprake is van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om deze overeenkomsten aan te gaan. Indien het kostenverhaal publiekrechtelijk plaatsvindt, dient er onder de Wro een exploitatieplan te worden vastgesteld en onder de Ow kostenverhaalregels te worden opgenomen in het omgevingsplan. Deze bevoegdheid ligt bij de gemeenteraad. Binnen de ambtelijke organisatie zijn de teams 'Vastgoed en Welzijn' en 'Ruimtelijke Ontwikkeling' verantwoordelijk voor het kostenverhaal.

Samenwerkingen

De gemeenteraad is bevoegd om te besluiten tot oprichting of deelneming in een privaatrechtelijke rechtspersoon. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het aangaan van de overeenkomst waarin de samenwerkingsvorm wordt vastgelegd. Vertegenwoordigers vanuit de ambtelijke organisatie vertegenwoordigen de gemeente Soest binnen deze privaatrechtelijke rechtspersoon en de grondzakenjuristen uit het team 'Vastgoed en Welzijn' stellen de samenwerkingsovereenkomst op.

Financiële verantwoordingsstukken

Elk jaar stelt de gemeente Soest verschillende documenten op voor de financiële situatie van de gemeente. In deze documenten wordt er naar de toekomst gekeken en wordt er verantwoording afgelegd over het verleden. Elk document is een voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt het uiteindelijk vast. Verschillende gemeentelijke afdelingen helpen mee aan het opstellen van deze verantwoordingsstukken.

Financieel

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het vaststellen van winstnemingen binnen grondexploitaties, het vormen van voorzieningen en reservevorming.



Bijlage VI: Verantwoording P&C-cyclus

Programmabegroting

De behandeling van de begroting vindt in Soest meestal plaats in november. Met de begroting wordt gekeken naar de inkomsten en uitgaven van het komende jaar. Deze dienen in balans te zijn. Tevens wordt er een doorkijk gegeven voor de komende drie jaar. In de begroting wordt inzicht gegeven in welke maatschappelijke doelen de gemeente wil bereiken, welke maatregelen de gemeente daarvoor gaat nemen, wat deze maatregelen gaan kosten en hoe die kosten gedekt zullen worden. De paragraaf grondbeleid schetst de kaders waarbinnen de ruimtelijk economische ontwikkeling in Soest moet plaatsvinden. Verder komen minimaal de volgende onderwerpen aan de orde in de paragraaf grondbeleid:

- De visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting.
- Een omschrijving van hoe de gemeente het grondbeleid uitvoert.
- Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie.
- Een onderbouwing van de (eventueel) geraamde winstneming.
- De beleidsuitgangspunten voor de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's binnen de grondexploitatieportefeuille.

Programmaverantwoording en jaarrekening

De vaststelling van de jaarrekening vindt in Soest plaats in juli. De Jaarstukken, bestaande uit programmaverantwoording en jaarrekening, gaan over het afgelopen jaar. Het college legt in deze stukken inhoudelijk en financieel verantwoording af aan de gemeenteraad over het gevoerde beleid.

In de Jaarrekening staat ook een balans, een resultatenrekening en een toelichting op beide. Tevens bepalen we wat er met het financieel resultaat moet gebeuren. In de jaarrekening is ook een paragraaf grondbeleid opgenomen. Hierin worden minimaal de volgende onderwerpen behandeld:

- De visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting.
- Een omschrijving van hoe de gemeente het grondbeleid uitvoert.
- Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitaties.
- Een onderbouwing van de eventueel geraamde winstneming.
- De beleidsuitgangspunten voor de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's binnen de grondexploitatieportefeuille.

Kadernota

Als voorbereiding op de begroting verschijnt ieder voorjaar de Kadernota. Deze bestaat uit:

- Beleidsmatige kaders.
- Financiële uitgangspunten.
- Een verkenning van de financiële situatie voor het nieuwe begrotingsjaar.

Met deze nota kijkt de gemeente of er meer geld nodig is. Er wordt dan ook gekeken voor welke onderwerpen dit nodig is. Daarnaast kijkt de gemeente waarop bezuinigd moet worden. De afgesproken richting wordt verder uitgewerkt in de nieuwe begroting.

Voorjaars- en najaarsnota

De Voorjaarsnota is een rapportage die een actueel beeld geeft over de uitvoering van de begroting. Financiële verschillen leiden tot wijzigingsvoorstellen en een aanpassing van de begroting. Na de Voorjaarsnota is de Najaarsnota de tweede bestuurlijke rapportage over de uitvoering van de begroting. De najaarsnota bevat een analyse van de resultaten van het afgelopen jaar.



Bijlage VII: Hoofdregels BIE's conform BBV

Tijdsperiode

Hoe langer de looptijd van een project, hoe groter de onzekerheid ten aanzien van het beoogde financiële projectresultaat. Naarmate er binnen een project kosten worden gemaakt die pas op lange termijn kunnen worden terugverdiend, zullen de onzekerheden en risico's veelal toenemen. De risico's en onzekerheden kunnen zodanig omvangrijk worden dat het noodzakelijk is beheersmaatregelen te nemen ten aanzien van deze risico's. De commissie BBV hanteert om die reden als uitgangspunten dat de looptijd van een BIE in beginsel maximaal tien jaar mag bedragen.

Het is toegestaan om een langere tijdsperiode voor een BIE aan te houden, mits de langere looptijd en bijbehorende motivatie door de gemeenteraad expliciet zijn geautoriseerd en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. Tevens dient dit besluit te worden voorzien van risicobeperkende maatregelen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren. De gemeente bepaalt op basis van de specifieke omstandigheden welke beheersmaatregelen passend zijn. Hierbij geeft het BBV aan dat er bijvoorbeeld gedacht kan worden aan:

- Het hebben van daadwerkelijke afzetcontracten voor de periode verder dan tien jaar.
- Het hebben van herleidbare afspraken (intenties van projectontwikkelaars/corporaties) voor de periode verder dan tien jaar.
- Het hebben van harde opbrengsten in eerdere jaren die alle kosten van de exploitatie over de gehele looptijd op voorhand dekken.
- De grondexploitatie intact laten, maar voor de berekening van het eindsaldo (en het bepalen van de mogelijke verliesvoorziening) niet rekenen met een indexering op de opbrengsten die verder liggen dan tien jaar.
- Andere maatregelen die de omvang van het geïnvesteerd vermogen beperken en daarmee de risico's verkleinen op onvoldoende dekking vanuit (nog te realiseren) grondexploitatiebaten.

Kostensoorten

Voor de bepaling van kosten van de BIE die tot de vervaardigingskosten als bedoeld in artikel 63 lid 3 lid BBV kunnen worden gerekend, wordt aangesloten op de kostensoorten zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13) en het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5). Dit betekent dat maximaal deze kostensoorten kunnen worden toegerekend aan de BIE, waarbij ten aanzien van de rente onder punt 'n' van de kostensoorten artikel 6.2.4 Bro alleen de rente over het vreemd vermogen mag worden toegerekend en geen rente over het eigen vermogen en waarbij dotaties/bijdragen aan een voorziening (fonds) voor bovenplanse kosten in de BIE niet zijn toegestaan.

Wel is het mogelijk om bij afsluiting van een grondexploitatie met een positief resultaat, (een deel van) dit resultaat via resultaatbestemming wordt toegevoegd aan een bestemmingsreserve of voorziening. Ook vanuit de algemene middelen kan toevoeging aan de bestemmingsreserve of voorziening plaatsvinden. De instelling van een dergelijke bestemmingsreserve of voorziening en de toevoegingen en onttrekkingen dienen uiteraard door de raad te worden vastgesteld.

Rente

De toegestane toe te rekenen rente aan het taakveld 8.2 Grondexploitatie (die vervolgens mag worden toegevoegd aan de post voorraden, bouwgronden in exploitatie (BIE)) moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan het taakveld 8.2 Grondexploitatie (BIE). Het over het vreemd vermogen te hanteren rentepercentage moet als volgt worden bepaald:

- Het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering.
- Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/ totaal vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering.

Indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan wordt dus ook geen rente toegerekend aan het taakveld 8.2 Grondexploitatie (BIE). De rentetoerekening vindt plaats op basis van de bruto-boekwaarden van de grondexploitaties van de BIE per 1 januari. Ook over grondexploitaties waarbij de verantwoorde baten hoger zijn dan de lasten, waardoor de boekwaarde van een BIE negatief is, wordt rente (in dit geval een baat) toegerekend.



Disconteringsvoet

De disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt voor alle gemeenten bepaald op 2% zijnde het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone.

Als het meerjarig gemiddelde inflatiepercentage noemenswaardig gaat afwijken van deze 2%, en/of het toekomstperspectief van de ECB wordt bijgesteld, dan zal dit een aanleiding vormen voor de commissie BBV om het vastgestelde percentage van 2% opnieuw te bezien.

Tussentijdse winstnemingen

Het nemen van tussentijdse winsten gebeurt op basis van het voorzichtigheidsbeginsel. Dit houdt in dat er pas winst wordt genomen als er voldoende zekerheid bestaat over het daadwerkelijk realiseren van winsten. Het BBV schrijft om die reden voor winsten te nemen conform de Percentage of Completion methode (POC-methode). Deze methode houdt in dat er tussentijds op basis van de eindwaarde winst genomen wordt naar rato van de voortgang van de grondexploitatie. Hierbij dient voldaan te zijn aan de volgende drie criteria:

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

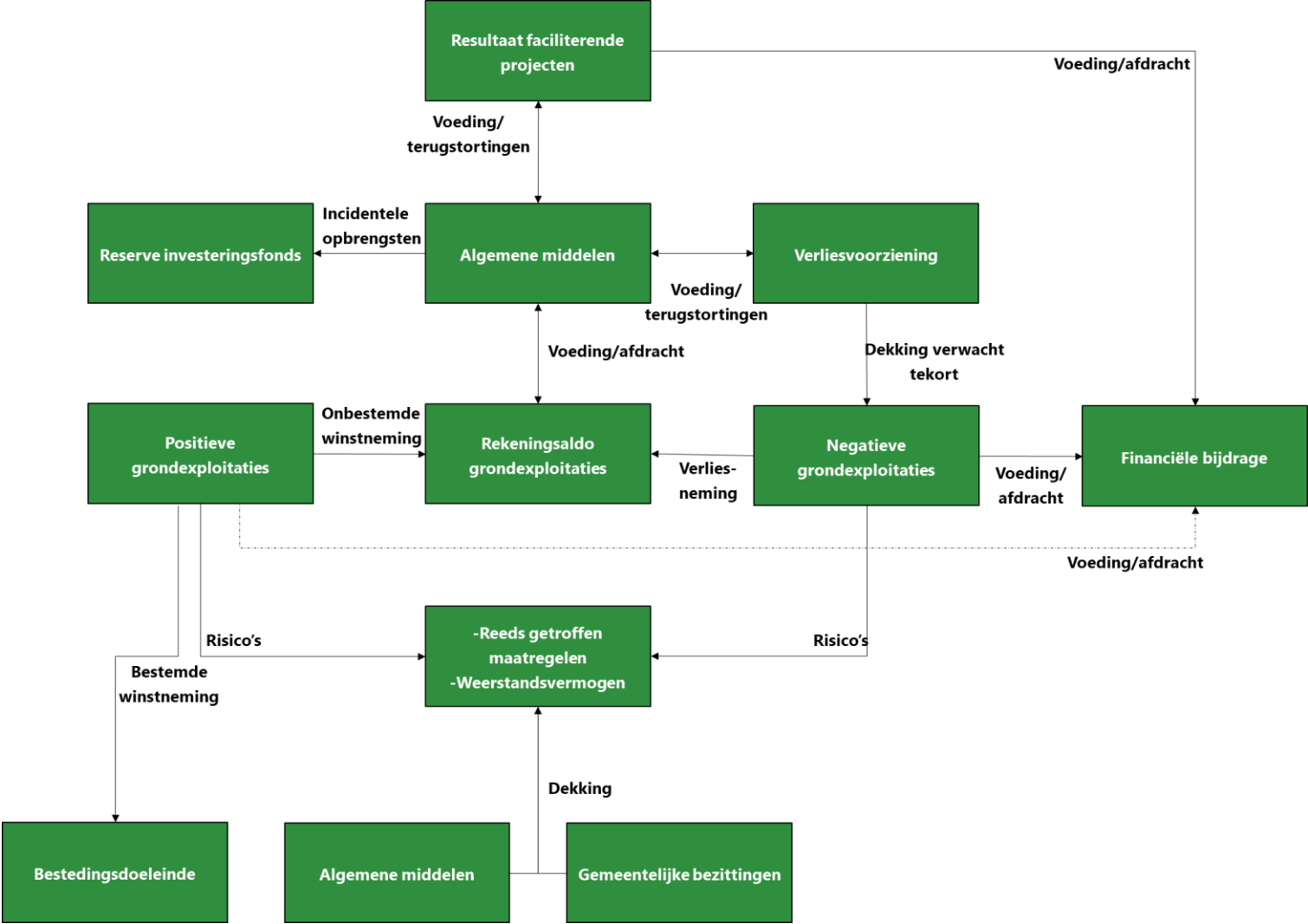
Conform het realisatiebeginsel dient de winst in deze gevallen ook daadwerkelijk genomen te worden. In het geval er door veranderende omstandigheden in het verleden te veel winst is genomen, dan dient dit direct te worden teruggedraaid middels een lagere winstneming of middels het treffen van een voorziening of afboeking die als negatieve opbrengst in de grondexploitatie wordt geboekt.

Verliesvoorzieningen

Grondexploitaties worden berekend op eindwaarde (= het resultaat op het tijdstip dat de grondexploitatie wordt afgesloten). Voor verliesgevende grondexploitaties moet direct een verliesvoorziening worden getroffen. Het is een keuze van de gemeente om deze voorziening te waarderen tegen nominale waarde of tegen contante waarde. De omvang van de voorziening tegen nominale waarde is gelijk aan het verlies van de grondexploitatie op eindwaarde. Bij de keuze voor contante waarde betekent dit echter wel dat in de toelichting (paragraaf Grondbeleid en toelichting op de balans) voor de verliesgevende grondexploitaties ook de verliezen op eindwaarde moeten worden vermeld.



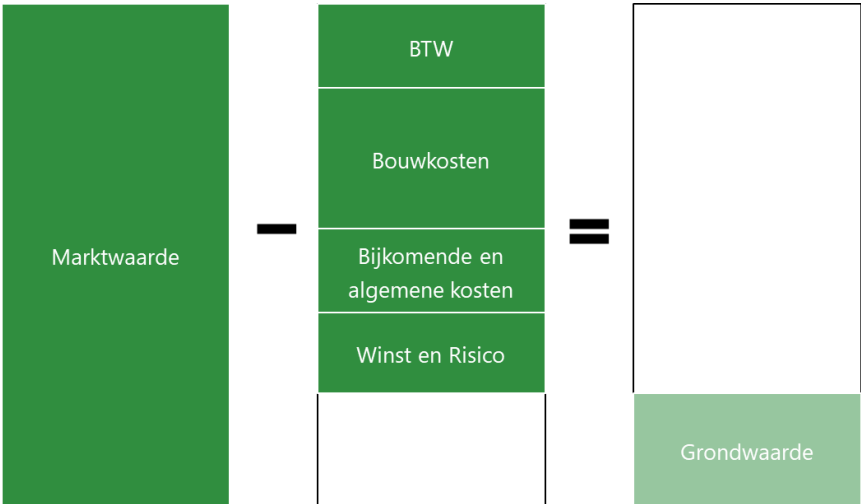
Bijlage VIII: Relatie verschillende projectsoorten, reserves en voorzieningen



Figuur A: Schematische weergave relatie tussen projectsoorten, reserves en voorzieningen



Bijlage IX: Residuele grondwaardemethode



Figuur B: Residuele grondwaardeberekening

Als er sprake is van koop van een object, dan wordt de marktwaarde bepaald door de v.o.n.-prijs. Het uitgangspunt voor een object met een v.o.n.-prijs is dat het nieuwbouw betreft (binnen twee jaar na oplevering verkocht). Wanneer een v.o.n.-prijs wordt gevraagd, komt er geen overdrachtsbelasting bovenop de verkoopprijs, aangezien er BTW wordt afgedragen door de verkoper.

Als er sprake is van huur dan wordt de marktwaarde meestal bepaald door de BAR-methode. BAR staat voor het bruto aanvangsrendement en wordt berekend door de investering (marktwaarde) te delen door de verwachte huuropbrengst in jaar 1. Wanneer de marktwaarde/investering moet worden berekend en de verwachte jaarlijkse huurkomsten bekend zijn, wordt er gerekend met een gebruikelijke BAR. Deze BAR verschilt per vastgoedsegment en is tevens sterk locatie gebonden.

In formulevorm:
$$BAR = \frac{\text{huur jaar 1}}{\text{investering}} \times 100\%$$

