



Gemeente
Coevorden

Nota Grondbeleid

1	Visie en kaders	5
1.1	Visie en doelstellingen	6
1.2	Kaders en criteria	6
1.2.1	<i>Formele wetgeving</i>	6
1.2.2	<i>Materiële wet- en regelgeving</i>	6
1.2.3	<i>Historie kaders grondbeleid gemeente Coevorden</i>	6
2	Beleidskader grondvorm	7
2.1	Vormen van grondbeleid	8
2.1.1	<i>Actief grondbeleid</i>	9
2.1.2	<i>PPS</i>	9
2.1.3	<i>Faciliterend grondbeleid</i>	9
2.1.4	<i>Reclamebelasting</i>	10
2.2	Grondbeleid in de gemeente Coevorden	10
3	Instrumentarium grondbeleid	11
3.1	Verwervingsbeleid	12
3.2	Uitgiftebeleid	12
3.3	Kostenverhaal	12
3.2.1	<i>Anterieure overeenkomst</i>	12
3.2.2	<i>Grondexploitatie</i>	13
3.4	Planschade	13
3.5	Ruimtelijk ontwerp	13
4	Financiële regels grondbeleid	15
4.1	Winst- en verliesneming	16
4.2	Risicomanagement	16
4.3	Reserve	16
4.4	Grondprijzen	16
4.5	Kredieten	16
5	Bevoegdheden raad en college	17
	Bijlage - Begrippenkader	19

1. Visie en kaders

1.1. Visie en doelstellingen

Op het gebied van grondbeleid hebben wij de volgende visie:
Binnen de kaders van wet- en regelgeving wil de gemeente Coevorden de vastgestelde ruimtelijke visie realiseren door middel van faciliterend grondbeleid.

Grondbeleid is een middel om de volgende doelstellingen te realiseren:

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

1.2. Kaders en criteria

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

- formele wetgeving;
- materiële wet- en regelgeving.

1.2.1 Formele wetgeving

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

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

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

1.2.2 Materiële wet- en regelgeving

Naast de formele wetten zijn er beleidskaders die door het rijk en de provincie worden gegeven. Hierbij gaat het met name om de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte¹ en de Omgevingsvisie Drenthe (provinciaal omgevingsplan). De invulling van de ruimtelijke structuur wordt mede bepaald aan de hand van deze kaders.

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

1.2.3 Historie kaders grondbeleid gemeente Coevorden

In 2009 is, met de nota Stevig in de grond, de basis gelegd voor een integrale aanpak van het grondbedrijf. De nota grondbeleid geeft in aanvulling hierop enkele (financiële) beleidsregels. Voor grondposities buiten plan zijn beleidsregels opgesteld in de nota Buitenplan is buitenkans. Hierin staat omschreven hoe deze niet strategische grondposities ten gelde gemaakt kunnen worden.

¹ In deze nota worden de kaders geschetst inzake de ruimtelijke inrichting van Nederland.

2. Beleidskader grondvorm

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

2.1 Vormen van grondbeleid

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

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

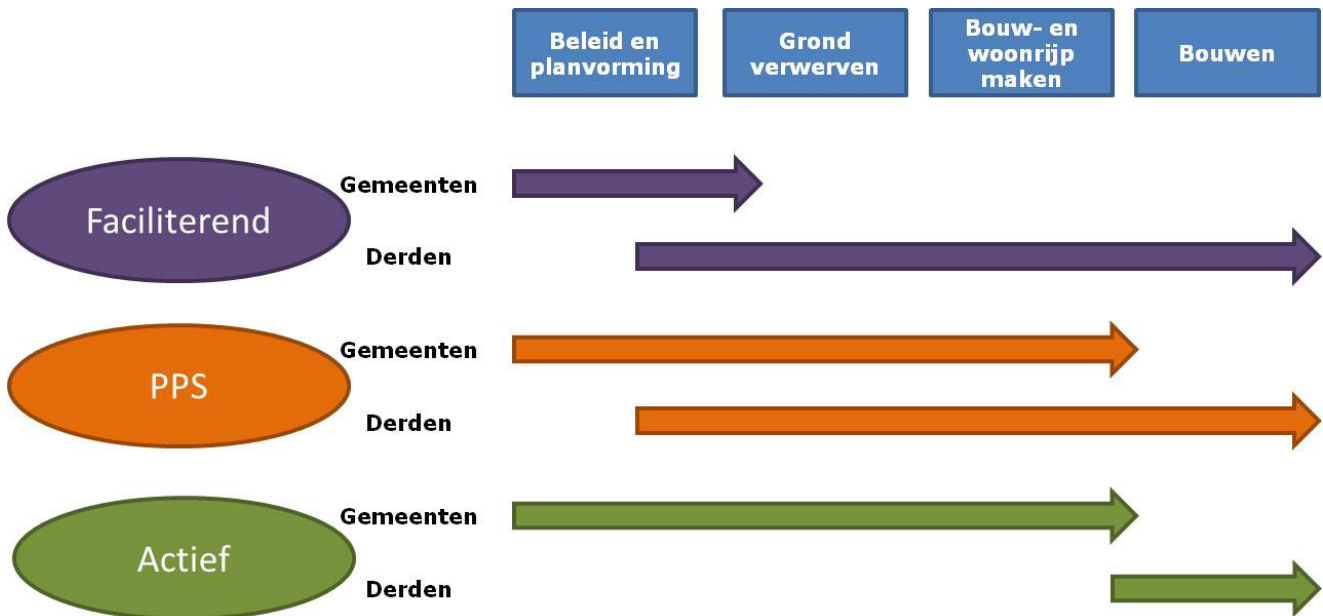
Tabel 1 Vormen van grondbeleid²

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

² Uit: VNG, Handreiking grondbeleid voor raadsleden, 'Wat u als raadslid moet weten', 2013.

Onderstaand figuur sluit aan bij tabel 1, vormen van grondbeleid, op de vorige bladzijde. In het figuur is af te lezen wanneer bij welke vorm van grondbeleid de rol van de gemeente stopt en waar de rol van derden begint. Onderstaand figuur sluit aan bij het tabel 1, vormen van grondbeleid, op de vorige bladzijde. In het figuur is af te lezen wanneer bij welke vorm van grondbeleid de rol van de gemeente stopt en waar de rol van derden begint.

Figuur 1 Vormen van grondbeleid³



2.1.1 Actief grondbeleid

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

Kenmerken van actief grondbeleid zijn:

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

2.1.2 PPS

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

³ Uit: VNG, Handreiking grondbeleid voor raadsleden, 'Wat u als raadslid moet weten', 2013.

Kenmerken van grondbeleid op basis van PPS constructies zijn:

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

2.1.3 Faciliterend grondbeleid

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

Kenmerken van faciliterend grondbeleid zijn:

- Gemeentelijke regie; de regierol beperkt zich bij deze vorm van grondbeleid tot de standaard publiekrechtelijke instrumenten die de gemeente ter beschikking staan (bestemmingsplan, vergunningen, grondexploitatie).
- Exploitatie en risico; de gemeente draagt geen risico voor zowel de grond- als vastgoedexploitatie. Dit risico ligt volledig bij de marktpartij evenals de winstpotentie.
- Kostenverhaal; verhaal van gemeentelijke kosten vindt plaats op basis van een te sluiten overeenkomst.

2.2 Grondbeleid in Coevorden

De gemeente Coevorden kiest ervoor om risicomijdend te handelen, en heeft een voorkeur voor faciliterende productie in arena 3 of 6, zie tabel in paragraaf 2.1. De keuze voor welke regierol de voorkeur heeft kan per project, ontwikkeling en locatie verschillen. Waar mogelijk gaat de voorkeur uit naar een actieve regierol. Met de beschreven voorkeur voor faciliterende productie en actieve regierol wordt het meest effectief gewerkt aan het resultaat in ruimtelijke ontwikkelingen zonder veel risico's te lopen.

Met het nieuwe grondbeleid kan invulling gegeven worden aan een vernieuwd instrumentarium om nu en in de toekomst grip te kunnen houden op de ruimtelijke ordening van de gemeente.

Om strategische en/of maatschappelijke beleidsdoelen te realiseren blijft de mogelijkheid bestaan om een meer actieve productierol te kiezen. Per project moet worden gekeken naar de effecten en de inzet van middelen. Een actievere rol betekent namelijk ook een groter risico. Daarom moet per project of per grondexploitatie worden gekeken naar de rol die de gemeente op zich wil nemen. Bij wijzigingen gedurende de looptijd is een bestuurlijk besluit over de gewenste arena nodig.

3. Instrumentarium grondbeleid

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

Daarbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- verwervingsbeleid;
- uitgiftebeleid;
- kostenverhaal.

3.1 Verwervingsbeleid

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

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

3.2 Uitgiftebeleid

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

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

3.3 Kostenverhaal

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

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

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

3.3.1 Anterieure overeenkomst

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

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn in afdeling 6.4 Grondexploitatie bepalingen opgenomen gericht op het verhalen van kosten door de overheid op particuliere initiatiefnemers. Hierdoor is het voor de overheid mogelijk om afspraken over kostenverhaal

af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen van de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) zoals in het Bro. De anterieure overeenkomst staat in de wet voorop. Alleen als de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan moet de gemeente een grondexploitatie opstellen.

3.3.2 Grondexploitatie

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

3.3.3 Posterieure overeenkomst

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

3.4 Planschade

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

3.5 Ruimtelijk ontwerp

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



4. Financiële regels grondbeleid

In deze paragraaf worden de financiële regels omtrent grondbeleid weergegeven.

4.1 Winst- en verliesneming

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

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

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

4.2 Risicomanagement

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

4.3 Reserve

Op het gebied van grondexploitatie heeft de gemeente een reserve grondexploitatie. De reserve grondexploitatie dient als buffer om risico's en verliezen op te vangen. De reserve grondexploitatie wordt gevoed uit de reguliere winsten uit de grondexploitatie en de verkoopopbrengsten van niet strategische gronden. Denk hierbij aan Buitenplan is Buitenkans. Indien blijkt dat de reserve grondexploitatie niet voldoende is om de risico's op te kunnen vangen dan wordt een voorziening gevormd.

4.4 Grondprijzen

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

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

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

4.5 Kredieten

Het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is een kostbare aangelegenheid. Om een weloverwogen beslissing te kunnen nemen voert het college eerst een haalbaarheidstoets uit. Op basis van deze haalbaarheidstoets vindt een 'go or no go' beslissing plaats. Bij een go wordt een bestemmingsplan opgesteld. Wanneer de kosten om een nieuwe bestemming te realiseren hoger zijn dan € 25.000 moet de raad op het verzoek van het college een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen. Tot slot wordt het bestemmingsplan inclusief de kredietaanvraag door de raad vastgesteld.



5. Bevoegdheden raad en college

Onderstaand tabel laat zien waartoe de gemeenteraad en het college bevoegd zijn.

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



Bijlage
Begrippenkader

Actief grondbeleid

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

Anterieure overeenkomst

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

Bouwclaim

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

Bouwrijp maken

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

Grondexploitatie

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

Faciliterend grondbeleid

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

Grondbeleid

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

Grondexploitatie

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

Kostenverhaal

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

Marktconform

Jaarlijks worden de kavelprijzen beoordeeld op marktconformiteit en worden deze waar nodig bijgesteld door het college. Marktconform houdt in dit verband een prijs in passend bij de toekomstige functie van de kavel.

Passief grondbeleid

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

Planschade

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

Residuele grondwaardeberekening

In het geval van een residuele grondwaardebepaling wordt de prijs van het kavel bepaald door de kosten voor bouw en ontwikkeling af te trekken van de commerciële waarde van het te realiseren vastgoed.

Vergelijkingsmethode

Deze gaat uit van het baseren van de grondprijs op een vergelijking met omliggende gemeenten en prijzen van particulieren. Het is een inzichtelijke en eenvoudige methode die regelmatig wordt toegepast.

Woonrijp maken

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