



gemeente
Schiedam



Kadernota Grond 2020

Faciliterend-plus grondbeleid

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Introductie	3
1.2 Doel Kadernota Grond 2020	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Grondbeleid	5
2.1 Kaders voor het grondbeleid	5
2.2 Vormen van grondbeleid	5
2.3 Samenwerkingsvormen en ontwikkelmodellen.	6
2.4 Sturing, realisatie en verantwoording van grondexploitaties	6
2.5 Verwerven	7
2.6 Kostenverhaal	8
2.7 Reserves en Voorzieningen	8
3. Grondprijzenbeleid	10
3.1 Uitgangspunten bij gronduitgifte	10
3.2 Functiecategorieën en de methodiek per functie	10
4. Gronduitgiftebeleid	13
4.1 Hoofdregel	13
4.2 Gebiedsgewijze uitzonderingen via uitvoeringsnota	13
4.3 Algemene voorwaarden in geval van verkoop	13
4.4 Specifieke voorwaarden in geval van verkoop	14
4.5 Gronduitgiften voor maatschappelijke of bijzondere functies	14
4.6 Samenhang hoofdregel en conversie naar eigendom	14
4.7 Samenhang conversie met instrumentarium specifieke bepalingen	14
4.8 Garantieprijs voor conversie drie jaar	15
4.9 Prijs plafond conversie nieuwbouwwoningen op erfpacht	15
4.10 Bestaande conversiemethodiek	15
4.11 Canonherziening, herzieningsmethodiek	15
4.12 Conversie naar eigendom bij canonherziening	16
4.13 Canonsprong	16
4.14 Toestemming bij overdracht	16
4.15 Studie naar mogelijkheid ondererfpacht	16

1. Inleiding

1.1 Introductie

Voor u ligt de Kadernota Grond 2020. Dit is de herziening van de Kadernota Grond 2015. De ontwikkelingen in de stad zijn complex door zaken als versnipperd grondeigendom, de bodemkwaliteit en de diversiteit aan belanghebbenden. Bij de keuze van de vorm van grondbeleid wordt rekening gehouden met deze complexiteit en de doelstellingen en behoeftes van bestaande en relevante projecten en programma's. De opzet van de Kadernota Grond is compact; op hoofdlijnen wordt het totale beleid in drie hoofdstukken weergegeven. De Kadernota Grond 2020 gaat vergezeld van drie bijlagen. De navolgende pagina's vormen een puntsgewijze samenvatting van de drie delen die gezamenlijk de Kadernota Grond 2020 vormen: grondbeleid, grondprijzenbeleid en gronduitgiftebeleid. Er heeft ten opzichte van 2015 een vereenvoudiging plaatsgevonden door de uitvoeringsgerichte delen onder te brengen in de uitvoeringsnota Grond, die door B&W is vastgesteld.

Grondbeleid is nodig om ruimtelijke ontwikkeling te sturen en te faciliteren. Hiermee kunnen stedelijke ambities vorm worden gegeven. Iedere periode kenmerkt zich door eigen accenten. Het vigerende beleid in gemeente Schiedam heeft ons geholpen om de vele risico's in de woningbouwcrisis te beheersen. Inmiddels heeft de woningbouwsector de crisis echter voor een belangrijk deel achter zich kunnen laten en ontstaat de vraag om vanuit ruimtelijk- en grondbeleid adequaat in te kunnen gaan spelen op de kansen in de markt. Er is weer ruimte voor ambitie, er is dynamiek in de markt en daarmee ontstaan ook kansen voor gemeente Schiedam. Het nu voorliggende beleidskader biedt daarvoor ruimte. Desondanks blijft er behoefte aan beheersing van risico's. De lessen uit het verleden blijven ook relevant voor de toekomst. Het nu voorliggende beleid is dan ook opgebouwd vanuit beide behoeften. Er zijn waarborgen voor beheersing en kansen voor aansluiting bij de markt. Met dit beleidskader kan gemeente Schiedam de komende jaren op een verantwoorde manier inhoud geven aan stedelijke ambities.

Het Schiedamse gronduitgiftebeleid wordt gekenmerkt door het bestaan van erfpacht als vorm van het ter beschikking stellen van grond. De eerste Schiedamse erfpachtvoorwaarden dateren uit 1906. In de vele decennia daarna is diverse keren sprake geweest van het vaststellen van nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden, waarvan we er thans nog een aantal terugzien in de bestaande erfpachtrechten. De meest recente voorwaarden dateren uit 2004. Bij de vaststelling van de Kadernota Grond 2020 vindt tevens aanpassing plaats van onderdelen van deze voorwaarden.

Veel stedelijke erfpachten zijn historisch gezien ingegeven door politieke drijfveren. Tegenwoordig zijn erfpachten vooral nog van betekenis vanwege de mogelijkheid om sturing te hebben op ontwikkelingen. De gemeente, dus ook de gemeente Schiedam, heeft daarin een belangrijke en actieve rol te vervullen. Door het opstellen van bestemmings- en omgevingsplannen en het uitnodigen van marktpartijen tot herontwikkeling van locaties stuurt de lokale overheid aan haar opgaven en ambities voor wonen, leefbaarheid en verstedelijking. De markt is daarin een belangrijke partner, immers zij zijn de logische investerende en risicodragende partij. De overheid heeft echter ook een belangrijke initiërende rol. Dit kan

inhoud gegeven worden in het ruimtelijk- en grondbeleid, en vanuit grondposities. Eigendom en erfpacht zijn hiervoor belangrijke instrumenten.

In Schiedam vormen de inkomsten uit erfpacht voorts een structureel onderdeel van de gemeentelijke begroting. De inkomsten uit erfpacht (rentebaten uitgezonderd) bedragen globaal 12 miljoen euro per jaar (jaarrekening 2018). Omstreeks 8 miljoen daarvan bestaat uit inkomsten uit canon. Die inkomsten staan thans onder druk door de lage rentestand.

1.2 Doel Kadernota Grond 2020

Met de Kadernota Grond 2020 worden belanghebbenden - ontwikkelende partijen, bedrijven, raadsleden en bewoners - geïnformeerd over het beleid rondom de ontwikkeling en de verkoop van grond binnen de gemeente Schiedam. Daarbij wil de gemeente transparant zijn over haar handelen en de juiste instrumenten bieden voor de realisatie van de ruimtelijke programma's die al zijn vastgesteld.

1.3 Leeswijzer

De navolgende pagina's vormen een puntsgewijze samenvatting van de drie delen die gezamenlijk de Kadernota Grond 2020 vormen: grondbeleid, grondprijzenbeleid en gronduitgiftebeleid. Er heeft ten opzichte van 2015 een vereenvoudiging plaats gevonden door de uitvoeringsgerichte delen onder te brengen in de uitvoeringsnota grond welke door B&W is vastgesteld. Deze kadernota kan gelezen worden als een samenvatting van de drie onderliggende delen. De in de kaders geplaatste tekst komt in hoofdlijn overeen met de kaders in de onderliggende delen. Deze kaders bevatten de belangrijkste beleidsuitspraken. In de onderliggende delen worden deze beleidsuitspraken onderbouwd en toegelicht. Hierbij worden ook richtinggevende uitspraken gedaan.

Hoofdstuk 2 gaat over grondbeleid waarbij § 2.1 aansluit op hoofdstuk 2 van Deel I, § 2.2 gaat over hoofdstuk 4 van Deel I, § 2.3 gaat over hoofdstuk 5, § 2.4 gaat over hoofdstuk 6, § 2.5 gaat over hoofdstuk 7, § 2.6 gaat over hoofdstuk 8 en § 2.7 gaat over hoofdstuk 9 van Deel I. Hoofdstuk 3 gaat over het grondprijzenbeleid. Hoofdstuk 4 gaat over het gronduitgiftebeleid.

2. Grondbeleid

2.1 Kaders voor het grondbeleid

Het grondbeleid valt binnen andere beleidskaders en regelgeving. In de eerste plaats dient het grondbeleid de ruimtelijk kaders die zijn (worden) vastgelegd in de omgevingsvisie (stadsvisie). Daarnaast is er wettelijk instrumentarium dat de gemeente kan gebruiken in de realisatie van haar ruimtelijk beleid.

Doordat de gemeente in het grondbeleid ook handelt als een ondernemer en opdrachtgever raakt het grondbeleid Europese wetgeving of wetgeving die voortvloeit uit Europese verdragen op het gebied van aanbesteding, mededingen, markt en overheid en Vennootschapsbelasting overheidsbedrijven.

De gemeente Schiedam zal binnen de gestelde kaders de benodigde ruimte zoeken om de ruimtelijke ambities te kunnen realiseren.

Daarnaast moet het grondbeleid en vooral grondexploitatie voldoen aan steeds strengere regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Er is enerzijds een tendens van steeds strengere regelgeving, maar met het grondbeleid moeten juist gebiedsontwikkelingen die ruimtelijke en/of maatschappelijke problemen oplossen mogelijk worden gemaakt. Hiervoor is de eerste beleidsuitspraak geformuleerd.

2.2 Vormen van grondbeleid

Er zijn verschillende vormen van grondbeleid voeren, ook wel grondpolitiek genoemd. De vorm van grondpolitiek die een gemeente voert gaat over hoe actief een gemeente zich opstelt op de grondmarkt en welke middelen zij bereid is in te zetten om ruimtelijke doelen te bereiken. Het heeft er ook mee te maken hoe ondernemend een gemeente is en in hoeverre zij zich toekomstige waardeinstijging van de grond wil toe-eigenen.

Bij *actief grondbeleid* is het beleid erop gericht dat de gemeente alle gronden binnen een project ontwikkelt, waarbij zij gronden verwerft die nodig zijn, alle werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken op zich neemt en zorgdraagt voor de verkoop van alle bouwgrond. Tegelijkertijd heeft de gemeente een voorwaardenscheppende- en toezichhoudende rol.

Van passief grondbeleid is sprake als de gemeente (met passief grondbeleid) niet acteert op de grondmarkt en niet meewerkt aan ontwikkelingen die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen (omgevingsplannen). Een passieve gemeente zal dus nooit grond verwerven voor een ontwikkeling. Als zij een ontwikkeling wil, dan maakt/wijzigd zij een bestemmingsplan waarbinnen deze mogelijk is en vervolgens wacht zij af.

Tussen actieve en passieve grondpolitiek zijn veel tussenvormen mogelijk. De keuze voor een bepaalde grondpolitiek is een afweging tussen risico's en stedelijke opgaven en markt versus overheid. Schiedam kenmerkt zich als een stad met een hoog stedelijk karakter en loopt bij

haar ontwikkeling tegen de grenzen van haar grondgebied aan. Het beleid is daarom voornamelijk gericht op stedelijke vernieuwing en binnenstedelijke inbreidingslocaties.

Omdat de ontwikkelingsopgave van geval tot geval verschilt is het vaak nodig om op basis van maatwerk de mate van betrokkenheid van de gemeente te bepalen. Zou de gemeente ervoor kiezen om alleen faciliterend grondbeleid toe te passen, dan zouden bepaalde ontwikkelingen vanwege de mogelijke kosten en risico's waarschijnlijk niet van de grond komen. Zou de gemeente ervoor kiezen om alleen actief grondbeleid te voeren, dan zou zij als gevolg van versnipperd grondeigendom continu worden gehinderd in haar ontwikkelingsgebieden. De grondpolitiek die de gemeente Schiedam wenst te voeren is daarom afgesteld op de locatiespecifieke omstandigheden, verscheidenheid aan ontwikkelopgaven in de stad en de draagkracht van de gemeente. De grondpolitiek wordt als volgt geformuleerd.

“De gemeente treedt faciliterend op, tenzij haar ruimtelijkbeleid om een actief beleid vraagt” (faciliterend-plus).

2.3 Samenwerkingsvormen en ontwikkelmodellen.

Er zijn verschillende manieren om een gebiedsontwikkeling te realiseren en verschillende manieren om daarbij met betrokken marktpartijen samen te werken. De hoofdvormen die zich hierbij laten onderscheiden zijn:

- Gemeentelijke grondexploitatie (traditioneel)
- Bouwclaimmodel
- Joint venture
- Concessiemodel
- Zelf realisator private grondeigenaar
- Exploitatieplan

Het is goed om vooraf na te denken over op welke wijze een gebiedsontwikkeling het beste kan worden gerealiseerd en welke samenwerkingsvorm hier het beste bij past.

De richting van de ontwikkelstrategie wordt vastgesteld door het college.

2.4 Sturing, realisatie en verantwoording van grondexploitaties

Hier volgen een paar beleidsregels die gaan over de afbakening van bevoegdheden en het op het juiste moment besluiten nemen over grondexploitaties. Hierbij moeten ook de risico's voor de gemeente worden beheerst zonder dat hiermee de gewenste ontwikkelingen te strak worden ingekaderd.

De gemeente past risicomanagement toe middels de methode $\text{risico} = \text{Kans} \times \text{effect}$. Het totaal van alle risico's van alle grondexploitaties vormt de benodigde omvang van de risicoreserve.

Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

De gemeente Schiedam stelt jaarlijks een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) als onderdeel van de jaarrekening op. In het MPG wordt per grondexploitatie kort ingegaan op de kenmerken, de resultaten, de risico's en de gebeurtenissen in het voorgaande jaar. Ook wordt er ingegaan op de omvang van de bouwprogramma's in de grondexploitaties in relatie tot de beleidsdoelstellingen voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies.

Indien het saldo op contante waarde exclusief rente en inflatie effecten meer afwijkt dan € 250.000 dan is een integrale herziening noodzakelijk.

N.B.: De afwijkingen worden gewaardeerd op contante waarde.

Rentekosten op de voorziening Dekking tekorten bouwgrondexploitaties zijn al begroot en doen niet mee in de vaststelling van de afwijking op de kosten of opbrengsten.

De hoogte van het kader bedrag kan over een jaar worden geëvalueerd indien hier aanleiding voor is.

B&W zal de raad informeren over effecten die een probleem dreigen te worden en de mogelijke maatregelen. Dit zal B&W in ieder geval doen als de cumulatie van negatieve effecten de € 750.000 overschrijden.

Aangezien sprake is van een nieuw beleidskader is het nog niet helemaal duidelijk hoe dit in de praktijk gaan werken. Daarom kan dit kader indien hier aanleiding voor is na een jaar geëvalueerd worden.

- Afsluiten van grondexploitatie is een raadsbevoegdheid.
- Bij afsluiting wordt een nacalculatie gemaakt.

Het is natuurlijk niet nodig een nacalculatie te maken van een grondexploitatie waarvan het plan niet is gerealiseerd.

2.5 Verwerven

Een belangrijk sturingsmiddel voor de realisatie van de ruimtelijke doelen is een grondpositie. De volgende beleidskaders gaan over hoe op verantwoorde wijze deze grondpositie verkregen kan worden.

Onder de volgende voorwaarden kan het college vastgoed anticiperend verwerven.

- De aankoop moet economisch verantwoord zijn middels een taxatie die met name bij een dalende markt zo actueel mogelijk moet zijn;
- De aankoop moet nodig zijn voor de realisatie van door de gemeenteraad vastgesteld gebiedsvisie of gebiedsgericht beleid;
- De aankoop valt binnen een gebied waarvoor een verwervingsplan is vastgesteld.

Indien er sprake is van een strategische verwerving, waarbij er dus (nog) geen sprake is van een ruimtelijk plan en een verwervingsplan, zal er eerst budget voor deze verwerving bij de raad verkregen moeten worden.

Een vestiging van een Wet voorkeursrecht gemeenten zonder grondexploitatie moet gepaard gaan met een verwervingsplan.

De gemeenteraad is bevoegd een verwervingsplan (geheim) vaststellen. Een verwervingsplan bevat: een kaart met het betreffende gebied, een lijst van de te verwerven percelen, een inschatting van de kosten, een fasering en een krediet met dekking voor de eerste twee jaar van de geraamde verwervingskosten.

2.6 Kostenverhaal

Als de gemeente geen grondpositie heeft en een marktpartij wil zelf de grond ontwikkelen dan moet de gemeente de kosten die zij moet maken zover als mogelijk op die partij verhalen. De volgende beleidskaders geven aan hoe de gemeente omgaat met een eventueel exploitatieplan en hoe de gemeente het liefste omgaat met deze particuliere initiatieven.

- De gemeente zal van rechtswege een exploitatieplan vaststellen indien zij een bouwplan (zoals beschreven in art. 6.2.1. van het BRO) wenst mogelijk te maken, maar niet met alle private eigenaren een anterieure overeenkomst heeft afgesloten.
- In het geval dat het exploitatieplan een tekort kent, zal aan de gemeenteraad het besluit worden voorgelegd om dit tekort af te dekken doormiddel van een voorziening. Dekking van het tekort is van rechtswege noodzakelijk om het ruimtelijke besluit te kunnen vaststellen.

- De gemeente geeft de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst) van kostenverhaal boven het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan).
- Als de gemeente meer kosten maakt dan dat er aan kosten kan worden verhaald op de ontwikkelende partij, dan zal aan de gemeenteraad een besluit worden voorgelegd over het ter beschikking stellen van budgetten ter dekking van het tekort.

2.7 Reserves en Voorzieningen

De gemeente heeft voor de dekking van de tekorten op de grondexploitaties de voorzieningen 'Dekking tekorten grondexploitaties' en 'de voorziening Surplus per grondexploitatie'. Daarnaast heeft zij twee reserves binnen het grondbedrijf, namelijk de Egalisatiereserve grondbedrijf en de Reserve restwerken. De volgende beleidsuitspraken bepalen hoe er met deze reserves wordt omgegaan.

De verliesvoorzieningen bestaan uit een optelling van alle negatieve saldi van de grondexploitaties op contante waarde.

Gerealiseerde winsten uit grondexploitaties worden gestort in de Egalisatiereserve grondbedrijf. Verliezen waarvoor de voorziening bouwgrondexploitaties moet worden verhoogd kunnen worden gedekt uit deze reserve.

Indien bij afsluiting van een project er nog een restwerk overblijft, dan kunnen de geraamde kosten worden opgenomen in de Reserve restwerken. Bij uitvoering van het werk kan het budget worden verkregen door een onttrekking uit deze reserve via de technische aanpassing op de begroting.

3. Grondprijzenbeleid

3.1 Uitgangspunten bij gronduitgifte

Het is van belang de uitgangspunten van een gronduitgifte, waar een grondwaarde op gebaseerd wordt, vast te stellen. Hierdoor worden grondprijzen goed gecommuniceerd. Wijziging van deze uitgangspunten kan tot gevolg hebben dat de genoemde grondwaarde ook wijzigt. Als bij een (voorgenomen) uitgifte een of meerdere uitgangspunten wijzigen, dan zal dat expliciet worden gemeld aan de koper.

- Gronduitgifte vindt plaats in fiscaal bouwrijpe staat.
- Gronduitgifte is altijd marktconform.
- De grondwaarden die het grondbedrijf communiceert zijn exclusief btw. In afwijking op deze regel worden de grondwaarden bij directe uitgifte aan particulieren altijd inclusief btw gecommuniceerd.
- De grondwaarden die het grondbedrijf communiceert zijn altijd inclusief eventuele bijdragen die de gemeente dient af te dragen aan de Metropoolregio Rotterdam Den Haag of andere publieke lichamen als gevolg van de gronduitgifte.
- De grondwaarden worden bepaald met de methode die voor desbetreffende functie in deze nota is vastgesteld.
- De normen waarop de gemeente zich baseert bij toepassing van de methodiek van 'residuele waardebeoordeling op basis van normatieve uitgangspunten' worden jaarlijks door het college vastgesteld in de Grondprijzenbrief.
- Indien het gewenst en nodig is om af te wijken van een vastgestelde methodiek, dan zal dit aan de gemeenteraad worden voorgelegd met een degelijke onderbouwing en dient zij hierover te besluiten.
- Voor zover van toepassing zullen de grondwaarden voor de functies met een vaste kavelprijs jaarlijks door het college worden vastgesteld in de Grondprijzenbrief.

De parameters rente, kosten- en opbrengstenstijging hebben een grote invloed bij het bepalen van de netto contante waarde van een grondexploitatieproject.

Het college stelt jaarlijks in de periode december/januari de Grondprijzenbrief vast waarin de nieuwe parameters worden vastgesteld die in het daaropvolgende MPG zullen worden gehanteerd.
Voor de grondprijs voor sociale woningbouw laten wij ons om de vier jaar adviseren door een gespecialiseerd bureau/taxateur.

3.2 Functiecategorieën en de methodiek per functie

De gemeente Schiedam maakt onderscheid tussen verschillende functies en de wijze waarop zij voor die functies de grondwaarde bepaalt. Voor nagenoeg alle functies is het denkbaar dat naast de voorgeschreven methode voor grondwaardebepaling ook een biedingsprocedure zoals een aanbesteding of een tender kan worden uitgeschreven.

Vrije sector woningbouw

- De grondwaarde voor ontwikkelingen met een projectmatig karakter wordt bepaald op basis van een bouwplan.
- Voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap geldt dat de gemeente zowel de toekomstige marktwaarde van de woning als de stichtingskosten bepaalt op basis van normatieve kengetallen.

Sociale woningbouw

- De gemeente bepaalt de grondwaarde voor sociale woningbouw op basis van de residuele grondwaardemethode, waarbij het uitgangspunt is dat een marktconforme grondwaarde tot stand komt.
- De gemeente zal jaarlijks in de Grondprijzenbrief de grondprijzen voor sociale woningbouw vaststellen, die als richtprijs dient en gehanteerd kan worden bij kleine projecten.

Commerciële voorzieningen

- Voor functies met een commercieel karakter rekent de gemeente Schiedam op basis van de residuele grondwaarde methode.
- Als wordt getwijfeld of een functie als commerciële of een niet-commerciële functie moet worden aangemerkt, dan geldt als stelregel dat de grondwaarde voor deze functie residueel zal worden bepaald.

Commerciële gezondheidszorg

- Voor de gezondheidszorg met een commercieel karakter zal de grondwaarde worden bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek.

Bedrijventerreinen

- De grondwaarden ten behoeve van bedrijventerreinen worden bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethode op basis van normatieve uitgangspunten, gecombineerd met de comparatieve methode.

Maatschappelijke en bijzondere doeleinden

- Voor maatschappelijke en bijzondere doeleinden wordt nu uitgegaan van de residuele grondwaardemethode, berekend op basis van een bouwplan en op basis van een marktconforme commerciële exploitatie.
- Daar waar het onmogelijk is een residuele waarde te bepalen door de maatschappelijke aard van de functie zal de kostprijsmethode worden gehanteerd voor de bepaling van de grondwaarde.
- Voor functies waarvoor vanuit het Rijk financieel wordt bijdragen in de kosten voor de grondverwerving geldt de bijdrage als norm voor de hoogte van de grondwaarde.

Reststroken

- Voor reststroken geldt een gedifferentieerde vaste kavelprijs. Uitgangspunt is een basisgrondprijs, die jaarlijks in de grondprijzenbrief wordt vastgesteld aan de hand van de gemiddelde grondprijs voor woonkavels.
- Er vindt differentiatie plaats op basis van de volgende categorieën:
 - a) 100% van de basisprijs geldt voor alle grond waarop bebouwing mogelijk is;
 - b) 50% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die ten opzichte van de bestaande bebouwing is gelegen:
 - aan de voorzijde binnen 5 meter;
 - aan de zijkant binnen 5 meter;
 - aan de achterkant binnen 15 meter;
 - c) 25% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die buiten de onder b) genoemde perceelsafmetingen ligt.

Snippergroen

De prijs voor snippergroen is een afgeleide van de prijs van reststroken.

Geveltuinen

Een geveltuin moet aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Er moet vooraf toestemming verleend worden;
- Hij is maximaal 45 cm (anderhalve stoeptegel) breed;
- Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de geveltuin;
- In geval van een verwaarloosde geveltuin dient op aanzeggen van de gemeente de oorspronkelijke stoep weer terug gebracht te worden;
- De nutsbedrijven moeten altijd toegang kunnen krijgen tot kabels en leidingen in de geveltuin. Eventuele schade aan uw geveltuin bij werkzaamheden aan kabels of leidingen kunt u niet verhalen;
- De grond blijft eigendom van de gemeente.

Overige functies

- De grondwaarde voor overige functies wordt op basis van maatwerk bepaald.

4. Gronduitgiftebeleid

4.1 Hoofdregeel

Als uitgangspunt geldt dat alle nieuwe gronduitgiften in eigendom gaan. Het college van B&W kan, bij voorkeur via een uitvoeringsnota, gebieden aanwijzen waar eigendom, al dan niet tijdelijk, is uitgesloten. Hieronder valt logischerwijs ook conversie van erfpacht naar eigendom.

4.2 Gebiedsgewijze uitzonderingen via uitvoeringsnota

De raad wijst in paragraaf 2.2 van Deel III zelf reeds het havengebied aan als gebied met een status aparte. Het college van B&W kan aanvullend gebieden aanwijzen waar eigendom, al dan niet tijdelijk, is uitgesloten. Hieronder valt logischerwijs ook conversie van erfpacht naar eigendom. Aldus is erfpacht automatisch de voorgeschreven vorm van gronduitgifte.

Voor zover de mogelijkheid voor conversie en eigendom open staan, geldt dat dit slechts mogelijk is indien wordt voldaan aan diverse criteria.

Allereerst geldt dat sprake moet zijn van een erfpachter-gebruiker.

Overkoepelend geldt dat het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot uitgifte in eigendom c.q. conversie naar eigendom tenminste beoordelen aan de hand van de navolgende vier criteria:

- de werkgelegenheid;
- mate waarin het past binnen profiel en programma van het gebied;
- mate waarin het past binnen beleid voor de bedrijventerreinen;
- de financiële consequenties voor de gemeente.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Gronduitgifte in eigendom is het uitgangspunt.- Erfpacht is mogelijk.- Voor bedrijventerreinen is erfpacht het uitgangspunt.- Het college van B&W kan tot gebiedsgewijze afwijking besluiten. |
|--|

4.3 Algemene voorwaarden in geval van verkoop

Bij verkoop van gronden zijn er enkele belangen die voor langere duur geregeld moeten zijn. Dit wordt via kwalitatieve verplichtingen kettingbedingen geregeld.

- | |
|--|
| <p>Bij elke gronduitgifte in eigendom zullen bepalingen van toepassing worden verklaard door middel van aanvullende bedingen in de koopakte ter regeling van:</p> <ul style="list-style-type: none">- het gedogen van o.m. kabels en leidingen;- exoneration bodemaansprakelijkheid;- het verplicht mee ophogen met openbaar gebied;- de instandhouding van erfafscheidingen. |
|--|

4.4 Specifieke voorwaarden in geval van verkoop

Projectspecifieke omstandigheden kunnen vergen dat bijzondere belangen voor wat langere duur worden geregeld. Kwalitatieve verplichtingen kettingbedingen behoren tot het standaard instrumentarium. Eventueel kan beter worden gekozen voor erfpacht.

Specifieke voorwaarden, zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, kettingbedingen, waaronder tevens anti-speculatieve bepalingen, behoren tot het standaard instrumentarium van een gemeentelijke contractvorming. Waarborgen dienen te worden getroffen voor

- mogelijk afwijken van gepresenteerd plan, zowel qua omvang als beleid
- en de financiële weerslag daarvan.

4.5 Gronduitgiften voor maatschappelijke of bijzondere functies

In geval van gronduitgiften voor maatschappelijke en bijzonder functies wordt bij voorkeur gekozen voor gronduitgifte via erfpacht. Daarbij valt te denken aan locaties voor nutsvoorzieningen en gemalen. Ook vallen hieronder gronden met de functie onderkomen hulpdiensten, moskeeën, kerken, begraafplaatsen, ziekenhuizen en andere zorginstellingen e.d. Ook de molens vallen hieronder.

De nagestreefde langetermijnbelangen van de gemeente op het gebied van sociale huisvesting worden behartigd via vastgelegde samenwerking en prestatieafspraken met Woningcorporatie Woonplus.

- De ter beschikkingstelling van gronden voor maatschappelijke en bijzondere functies geschiedt bij voorkeur in erfpacht;
- voor Woningcorporatie Woonplus geldt als uitzondering dat eigendom mogelijk is.

4.6 Samenhang hoofdregel en conversie naar eigendom

Het conversiebeleid volgt zoveel mogelijk de hoofdregel rond eigendom.

4.7 Samenhang conversie met instrumentarium specifieke bepalingen

Ook conversie behoort indien nodig samen te gaan met het bedingen van kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen. Door conversie wordt dan afstand gedaan van een bestaande regeling via erfpacht die vaak beter (sterker) is.

Conversie van een bestaande erfpacht is beperkt mogelijk als dit vergt dat een scala aan specifieke bepalingen moet worden bedongen.

4.8 Garantieprijs voor conversie drie jaar

Om praktische redenen is binnen drie jaar na van het begin van een erfpacht geen taxatie nodig voor het behandelen van een verzoek voor conversie. Bestaand beleid wordt gecontinueerd.

Ten behoeve van de conversie naar eigendom van recent gevestigde erfpachten wordt tot drie jaar na aanvang van de erfpacht conversieprijs berekend en gegarandeerd op basis van de (marktconforme) uitgifteprijs van de grond bij aanvang van de erfpacht.

4.9 Prijs plafond conversie nieuwbouwwoningen op erfpacht

De rekenkundig bepaalde prijs in geval van conversie kort na vestiging van de erfpacht kon als onredelijk worden beschouwd. Het beleid dat dit repareerde heeft in de huidige markt onbedoeld langdurig een matigend effect op de conversieprijs. Daarom is het raadzaam een hard eindmoment te formuleren voor het effect van genoemd beleid in concrete gevallen. Daarbij wordt voor synchroniteit met de vorige paragraaf gekozen.

Ten behoeve van de conversie naar eigendom van nieuwbouwwoningen op erfpacht wordt het matigende effect op de conversieprijs van het in 2011 ingevoerde beleid beperkt tot drie jaar na aanvang van de erfpacht. Daarna geldt het bestaande plafond dat de berekende conversieprijs nimmer hoger mag zijn de waarde van de grond op de peildatum van de conversie.

4.10 Bestaande conversiemethodiek

De bestaande berekening van de conversieprijs, diverse parameters, behandelkosten e.d. vormen een functionerend systeem voor de afhandeling van de conversies.

4.11 Canonherziening, herzieningsmethodiek

De in 2015 opnieuw ingevoerde mogelijkheid voor erfpacht om bij canonherziening over te stappen op een moderne methodiek wordt voortgezet in geval van integrale herzieningen, waarbij het havengebied is uitgesloten.

Omdat bij deze overstap in vrijwel alle gevallen het aangepaste bodemniveau direct in werking treedt¹, wordt de erfpachter gewoonlijk een overstapcanon aangeboden op het niveau van het rekenkundig product van het renteomslagpercentage en de grondwaarde op herzieningsdatum.

Bij canonherziening volgens verouderde systematiek wordt tegelijk ook de mogelijkheid tot overstap naar de herzieningsmethodiek van de “Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2019” voorgesteld.

¹ Althans, zolang het herzieningspercentage lager is dan het renteomslagpercentage, zoals het geval het ten tijde van het opstellen van dit beleidsstuk.

4.12 Conversie naar eigendom bij canonherziening

Op moment van integrale canonherziening vindt van gemeentewege een taxatie van de grondwaarde plaats. Bij die gelegenheid zal in geval van reguliere woningen een concreet aanbod voor conversie naar eigendom worden gedaan, naast het noodzakelijke voorstel van de canonherziening (en de eventuele keuze voor overstap op een moderne herzieningsmethodiek).

Bij canonherziening wordt in geval van reguliere woningen een concreet aanbod voor conversie naar eigendom gezonden.

4.13 Canonsprong

Hoewel onder de huidige marktomstandigheden problematische canonverhogingen niet voorkomen, blijft bestaand beleid in stand.

In geval van verdubbeling van de canon in tien jaar wordt de mogelijkheid van een klimcanon aangeboden als alternatief naast de normaal berekende canonherziening.

De regeling ‘schrijnende gevallen’ blijkt overbodig. Zo nodig kan een klimcanon soelaas bieden.

De regeling schrijnende gevallen vervalt.

4.14 Toestemming bij overdracht

De uitvoeringspraktijk vraagt om minder (overbodige) formaliteiten. Het college werkt dit uit de uitvoeringsnota.

De vrijstelling voor het verkrijgen van toestemming voor overdracht van reguliere woningen op erfpacht wordt uitgebreid.

4.15 Studie naar mogelijkheid ondererfpacht

De ‘markt’ vraagt om herbezinning op het bestaande verbod voor ondererfpacht, waardoor duurzaamheidsinitiatieven kunnen worden gefaciliteerd. De complexe materie vergt een passende regeling zonder verschuiving van grote risico's naar de gemeente.



**gemeente
Schiedam**

beleidsnota

gemeente Schiedam

team Vastgoed,
Grondbeleid en
Ondersteuning

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501
3100 EA Schiedam

14 010
schiedam.nl

Bijlage Kadernota Grond 2020

Deel I - Grondbeleid

Inhoud

1	Inleiding	20
1.1	Aanleiding	20
1.2	Doelstelling grondbeleid	20
1.3	Leeswijzer	21
2	Kaders voor het grondbeleid	22
2.1	Inleiding	22
2.2	Ruimtelijke kaders	22
2.3	Wettelijke kaders en regelgeving	22
2.3.1	De gemeente als overheid	22
2.3.2	De gemeente als ondernemer en opdrachtgever	23
2.3.3	Financial Control	25
3	Grondexploitatie	26
3.1	Inleiding	26
3.2	Wat is (een) grondexploitatie?	26
3.3	Fases project en bijbehorende grondexploitatieberekeningen	27
3.4	Ingekaderde flexibiliteit	29
4	Vormen van grondbeleid	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Actief grondbeleid	30
4.2.1	Wat is actief grondbeleid?	30
4.2.2	Voor- en nadelen actief grondbeleid	30
4.3	Passief grondbeleid	31
4.3.1	Wat is passief grondbeleid?	31
4.3.2	Voor- en nadelen van passief grondbeleid	31
4.4	Tussenvormen van grondbeleid	31
4.4.1	Faciliterend grondbeleid	31
4.4.2	Faciliterend-plus grondbeleid	32
4.4.3	Voor en nadelen van faciliterend-plus grondbeleid	32
4.4.4	Nog actievere vormen van grondbeleid	33
4.5	Keuze gemeente Schiedam t.a.v. grondpolitiek	33
5	Samenwerkingsvormen en ontwikkelingsmodellen	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Mogelijke vormen van samenwerking	34
5.2.1	Gemeentelijke grondexploitatie (traditioneel model)	34
5.2.2	Bouwclaimmodel	34
5.2.3	Joint venture	35
5.2.4	Concessiemodel	35
5.2.5	Zelfrealisatie private grondeigenaar	35
5.2.6	Exploitatieplan	35
5.3	Keuze ontwikkelstrategie	36
5.4	Selectie van marktpartijen en aanbesteding van werken	38

5.4.1	Grond verkopen	38
5.4.2	Selectie	38
5.4.3	Aanbesteding van werken	38
6	Sturing, realisatie en verantwoording van grondexploitaties	40
6.1	Inleiding	40
6.1.1	Gemeente of derden	40
6.1.2	Relatie met administratie en terminologie van de BBV	40
6.2	Beleid: Financiële verantwoording	42
6.2.1.	Risicomanagement	42
6.2.2	Openen grondexploitatie	42
6.2.3	Geheimhouding grondexploitatie	43
6.2.4.	Jaarlijkse herziening (MPG)	43
6.2.5.	Tussentijdse herziening	44
6.2.6	Financiële monitoring	44
6.2.7.	Beleid: afsluiten grondexploitaties en nacalculatie	45
7	Grond Verwerven	46
7.1	Anticiperende Verwerving	46
7.2	Wet Voorkeursrecht Gemeente (Wvg)	47
7.3	Verwervingsplan	47
8	Kostenverhaal	48
8.1	Bestemmingsplan/omgevingsplan	48
8.2	Kostenverhaal: privaat- of publiekrechtelijk	48
8.3	Publiekrechtelijk: exploitatieplan	49
8.4	Privaatrechtelijk: anterieure overeenkomst	49
9	Reserves en Voorzieningen	51
9.1	Verliesvoorzieningen Bouwgrondexploitaties	51
9.2	Egalisatiereserve Grondbedrijf	51
9.3	Reserve restwerken	52
10	Overzicht oud vs. nieuw beleid	53

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Grondbeleid geeft de handelingsrichting om de gemeentelijke ambities in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad waar te maken. Aanleiding tot herziening van het grondbeleid vormen de ontwikkelingen in regelgeving en in het algemeen het aanscherpen van het grondbeleid. Daarnaast wordt er een scherper onderscheid gemaakt tussen beleid en uitvoering door de uitvoeringsdelen uit deze nota te halen en onder te brengen in een uitvoeringsnota Grond die door het college is vastgesteld. De Kadernota Grond 2015 voldoet op onderdelen niet langer. Vooral veranderde en strengere regelgeving vanuit de BBV2 maken dat sommige onderdelen van de oude nota achterhaald zijn.

Aanscherping van het grondbeleid

Het grondbeleid is aangescherpt op de kaders van grondexploitatie om op gecontroleerde wijze meer flexibiliteit mogelijk te maken.

Door de toepassing van de “Ladder voor duurzame verstedelijking” zoals verwoord in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, is ook landelijk de nadruk komen te liggen op binnenstedelijke herontwikkeling of inbreiding. Zoals aangegeven is bouwen in het buitengebied voor Schiedam geen optie. Daarnaast zijn alle makkelijke inbreidingsgebieden al ontwikkeld. Wat overblijft zijn herstructureringslocaties of transformatielocaties om in een grote woningbehoefte te kunnen voorzien. Per definitie zijn dit lastige locaties met veel belangen en veel risico's, maar ook met veel kansen. De risico's en kansen gaan natuurlijk over geld, maar ook nadrukkelijk over kwaliteit. Bij lastige herstructureringsopgaven wordt dan ook flexibel gewerkt om doelmatig tot realisatie te komen van programmatische en/of kwalitatieve doelen. De Kadernota Grond 2015 biedt op bepaalde onderdelen onvoldoende ruimte om flexibel te kunnen werken. Om verantwoord om te gaan met flexibiliteit zijn kaders op hoofdlijnen strikt geformuleerd en in detail losser geformuleerd. Zo kunnen er in detail verschuivingen optreden indien dit uit doelmatigheidsredenen nodig is, terwijl het doel strikt wordt gehandhaafd.

Relatie Kadernota Grond met andere beleidsnota's

De Kadernota Grond 2020 is voornamelijk een instrument om de ambities en doelstellingen uit de Stadsvisie Schiedam te faciliteren.

1.2 Doelstelling grondbeleid

Dit document beschrijft de manier waarop de gemeente Schiedam stuurt op de exploitatie van grond ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling. Het grondbeleid ondersteunt de ruimtelijke programma's die de gemeente nastreeft en moet zodoende bijdragen aan het opheffen van het verschil tussen het feitelijke ruimtegebruik en het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik. Daarnaast oefent het grondbeleid ook invloed uit op de kwaliteit van het ruimtegebruik door te sturen op de werking van de grondmarkt en door voorwaarden te stellen aan de ontwikkeling

² Besluit Begroten en Verantwoorden

van de grond. Ten slotte kan een goede toepassing van het grondbeleidsinstrumentarium een eerlijke verdeling van kosten en baten bij gebiedsontwikkeling bevorderen, zodat ook de minder rendabele ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

1.3 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is beschreven waarom de gemeente grondbeleid voert en waarom de gemeente nieuw beleid opstelt. In hoofdstuk 2 worden de kaders belicht die als input voor het grondbeleid gelden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het begrip grondexploitatie. Hier wordt toegelicht wat een grondexploitatie is en in welke contexten het begrip wordt gebruikt. Verder wordt per fase van gebiedsontwikkeling belicht welke ‘soorten’ grondexploitaties worden opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de twee hoofdvormen van grondbeleid: actief en passief grondbeleid. Beide vormen fungeren als elkaars uitersten en hebben eigen specifieke voor- en nadelen. Het hoofdstuk eindigt met de grondpolitiek die de gemeente kiest als beleidsregel. In hoofdstuk 5 worden de verschillende ontwikkelingsmodellen en samenwerkingsvormen besproken die in gebiedsontwikkeling kunnen worden toegepast. In hoofdstuk 6 wordt beschreven hoe de gemeente sturing geeft aan gebiedsontwikkelingen zodat zij in control blijft. Aan de orde komt onder andere hoe het strategisch bezit wordt gemonitord, het openen van een grondexploitatie, wanneer deze (tussentijds) wordt herzien en hoe risicomanagement wordt toegepast. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op hoe de gemeente een grondpositie kan verkrijgen en welke middelen hiervoor kunnen worden ingezet. In hoofdstuk 8 wordt aangegeven hoe de gemeente kostenverhaal toepast indien iemand zelf de grond ontwikkelt en hoe zij stuurt op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de reserves en voorzieningen die samenhangen met het grondbedrijf. In hoofdstuk 10 worden de wijzigingen t.o.v. de Kadernota Grondbeleid 2015 aangegeven.

De belangrijke beleidsregels die de gemeente Schiedam zichzelf oplegt zijn verwoord binnen de tekstvakken van dit document.

2 Kaders voor het grondbeleid

2.1 Inleiding

In hoofdstuk 1 heeft u kunnen lezen welke doelen het grondbeleid dient en welke redenen aan de herziening van het beleid ten grondslag liggen. In dit hoofdstuk leest u welke ruimtelijke kaders en welke wet- en regelgeving invloed hebben op het handelen van de gemeente op de grondmarkt.

2.2 Ruimtelijke kaders

Zoals in de inleiding al beschreven is de Kadernota Grond 2020 voornamelijk een instrument om de ambities en doelstellingen vanuit het ruimtelijk beleid te kunnen realiseren. Het ruimtelijke beleid van de gemeente Schiedam wordt vastgelegd in een Omgevingsvisie, die wordt gevoed vanuit een stadsvisie en verschillende sectorale beleidsnota's en visies. Aangezien deze nota vooral instrumenten biedt en ingaat op de hoe-vraag is het op zich geen probleem dat de deze beleidsnota eerder wordt vastgesteld dan de Stadsvisie en andere beleidsvisies.

2.3 Wettelijke kaders en regelgeving

Als de gemeente op de grondmarkt opereert kan zij dat doen vanuit verschillende rollen: in de rol van 'overheid' of in de rol van 'ondernemer'. Afhankelijk van haar rol heeft de gemeente te maken met verschillende wetten en regelgeving die invloed hebben op haar handelen. Verder is er voor gemeenten regelgeving over de wijze waarop zij haar begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen.

2.3.1 De gemeente als overheid

Bij gebiedsontwikkeling heeft de gemeente de mogelijkheid om de volgende wettelijke instrumenten in te zetten die haar ondersteunen in het bereiken van doelen met een maatschappelijk belang:

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) stelt de gemeente in staat een betere positie te verwerven bij de aankoop van gronden en/of panden, doordat de private eigenaar het vastgoed als eerste moet aanbieden aan de gemeente mocht hij/zij tot verkoop willen overgaan. De gemeente kan de eigenaar echter niet verplichten om zijn grond of zijn pand te verkopen. De gehele procedure gaat uit van verwerving op een minnelijke wijze, wat inhoudt dat op vrijwillige basis wordt onderhandeld over de verkoop. Het van toepassing verklaren van de Wvg is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Onteigeningswet

De Onteigeningswet (Ow) bepaalt dat onder dringende omstandigheden een onroerende zaak van de eigenaar kan worden onteigend. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer een bouwplan gerealiseerd dient te worden, maar bijvoorbeeld ook als woonruimten onbewoonbaar zijn verklaard en de eigenaar niet bij machte is dit te herstellen. De wet voorziet ook in regelingen om de eigenaren en/of belanghebbenden tegemoet te komen in de als gevolg van de onteigening geleden schade. In eerste instantie zal een minnelijk verwervingstraject

moeten worden opgestart. Lukt het de gemeente / overheid niet om tot overeenstemming te komen over de verkoop, dan wordt de onteigeningsprocedure opgestart, bestaande uit een administratieve en een gerechtelijke procedure. In de gerechtelijke procedure doet de rechter uitspraak over de voorgenomen onteigening door de gemeente / overheid.

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de gemeente ten aanzien van grondbeleid de mogelijkheid om bestemmingsplannen vast te stellen en tot kostenverhaal over te gaan. Een bestemmingsplan is een bindend plan voor overheid en burger. Via een bestemmingsplan worden de bestemming (functie) en regels over het gebruik van de grond vastgelegd door de gemeenteraad. Verder verplicht de wet de gemeente om tot kostenverhaal over te gaan op het moment dat de gemeente kosten heeft gemaakt of moet maken ten behoeve van een bouwplan op initiatief van derden (zoals vastgesteld in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Kostenverhaal is mogelijk door vaststelling van een exploitatieplan of door anterieure overeenkomsten te sluiten met private grondeigenaren. Behalve de mogelijkheid tot kostenverhaal draagt een exploitatieplan ook bij aan een betere verdeling van de baten en de lasten in gebiedsontwikkeling. Het exploitatieplan wordt toegelicht in hoofdstuk 5 en de anterieure overeenkomst wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

In de meeste gevallen is de inzet van een exploitatieplan niet noodzakelijk en lukt het om privaatrechtelijk afspraken te maken met een anterieure overeenkomst. Dit heeft ook vanuit de wetgever de voorkeur.

Omgevingswet

In de Omgevingswet worden alle wetten die te maken hebben met ruimte bij elkaar gebracht. Ook de hiervoor genoemde wetten zullen hier deel van uit gaan maken. De belangrijkste wijziging in de Omgevingswet is dat de gemeente al zijn ruimtelijk beleid moet samenbrengen in een omgevingsvisie en dat de bestemmingsplannen worden vervangen door omgevingsplannen.

2.3.2 De gemeente als ondernemer en opdrachtgever

De Europese Unie stuurt aan op een gelijk speelveld voor bedrijven. Het handelen van gemeenten mag dit speelveld niet verstoren. Alle activiteiten binnen de grondexploitatie, zoals de aanbesteding van werken en ook de prijsvorming van gronden moeten op de Europese regelgeving worden getoetst. In gebiedsontwikkeling zijn voor de gemeente de volgende wetten het meest relevant.

Mededeling grondtransacties

De ‘Mededeling grondtransacties’³ van de Europese Commissie uit 1997 en de daaruit voortgekomen jurisprudentie gaan over de marktconforme vastgoedtransacties (koop, erfpacht, huur etc.). Als er een prijs wordt betaald die een marktpartij ook zou hebben geboden, dan voldoet de betreffende transactie niet aan een van de voorwaarden voor het kwalificeren als staatsteunmaatregel in de zin van artikel 107 lid 1 Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU). Volgens de Mededeling is er (kort gezegd) sprake van een marktconforme grondtransactie in twee situaties:

1. In geval van verkoop door de overheid moeten de gronden worden verkocht via een voldoende openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure, waarbij het beste bod wint; of

³ Mededeling van de Europese Commissie betreffende staatsteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties, Publ. 1997 C 209/3.

2. De grond wordt verkocht tegen de marktwaarde, welke waarde objectief dient te zijn vastgesteld door een onafhankelijk en gecertificeerde taxateur met minstens drie jaar werkervaring.

Voldoet een vastgoedtransactie niet aan een van deze twee scenario's, dan stelt de Mededeling grondtransacties een melding bij de Europese Commissie verplicht.

Aanbestedingswet 2012

Deze wet biedt richtlijnen voor aanbesteding van goederen en diensten. Ten behoeve van werken en werkzaamheden zal het inkoopbeleid van de gemeente Schiedam worden gehanteerd.

Mededingingswet

Deze wet biedt richtlijnen met betrekking tot onder andere kartelvorming (prijsafspraken) en het creëren van een gelijk speelveld voor bedrijven. Grond en andere onroerende zaaktransacties tussen de gemeente en ondernemingen kunnen aspecten van staatssteun met zich meebrengen. Om dit te voorkomen is het van belang dat een marktconforme prijs wordt betaald voor de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een gebouw.

Wet Markt en Overheid

Deze wet is een onderdeel van de Mededingingswet en beoogt marktverstoring door overheden door bijvoorbeeld staatsteun of oneerlijke concurrentie te voorkomen. Van oneerlijke concurrentie kan sprake zijn als een overheid producten of diensten aanbiedt in een markt waarin andere bedrijven opereren.

Stedelijke herverkaveling

Stedelijke herverkaveling geeft eigenaren de mogelijkheid om 'eigendom' te herschikken en daarmee ruimte te creëren om te de gewenste invulling te komen van grond en eigendom. Problemen als 'versnipperd eigendom' en 'buurmansgrond' vormen dan een minder grote belemmering voor de gebiedsontwikkeling. Stedelijke herverkaveling kan gebiedsontwikkeling op gang brengen zonder dat wij daarvoor eerst de grond hoeven aan te kopen. De kosten en de financiële risico's zijn voor partijen die baat hebben bij de ontwikkeling. Deze vorm van gebiedsontwikkeling past bij uitstek bij faciliterend grondbeleid.

Vennootschapsbelasting overheidsbedrijven

Bedrijfsmatige onderdelen van overheidslichamen, zoals gemeenten en provincies, kunnen ook aangeslagen worden voor de vennootschapsbelasting.

Het 'going concern' grondbedrijf dient als hulpmiddel om tot realisatie en uitvoering van de omgevingsvisie te komen. De actieve grondexploitatie van de gemeente zijn geclusterd in het grondbedrijf van de gemeente en worden fiscaal als één activiteit c.q. één onderneming beschouwd. Het grondbedrijf met de verschillende grondexploitatie dienen als één geheel te worden gezien. Bepalend voor de toetsing aan ondernemerschap is hier of sprake is van een winstoogmerk.

Voor de toets op het winstoogmerk van het grondbedrijf is een 'QuickScan' als tool ontwikkeld. De bedoeling van de QuickScan is om op basis van de bedrijfseconomische resultaten op een relatief eenvoudige wijze een oordeel over de winstpotentie van het grondbedrijf te kunnen vormen. De QuickScan is uitgevoerd conform de 'handreiking Vennootschapsbelasting en het gemeentelijk grondbedrijf'. Elk jaar vindt er bij het opstellen van het MPG een herberekening van de 'QuickScan' plaats. Ook bij het vaststellen van een winstgevende grondexploitatie wordt de 'QuickScan' uitgevoerd. Hiermee wordt gemonitord of het grondbedrijf fiscaal winstgevend

wordt. Om de financiële verwevenheid van grondexploitaties te borgen is er een egaliseringsreserve grondbedrijf opgezet. (zie § 7.2)

2.3.3 Financial Control

De Gemeentewet schrijft voor dat elke gemeente jaarlijks begroting- en verantwoordingsstukken opstelt. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat regelgeving daarvoor. De Commissie BBV brengt hiervoor richtinggevende notities uit waarin zij stellige uitspraken en aanbevelingen geeft, ook met betrekking tot grondexploitaties en gronden die de gemeente op termijn zou willen ontwikkelen. De meest relevante onderwerpen met betrekking tot de ontwikkeling van gronden binnen het BBV zijn voor de gemeente:

- De rollen van gemeenteraad en college bij het grondbeleid;
- De verslaglegging van de meerjarige ontwikkeling van een bouwlocatie;
- Voorwaarden opening grondexploitaties
- De waardering van grondaankopen en de rentekosten hierover;
- Methoden van verantwoording kosten en opbrengsten;
- Waardering en tussentijdse winstneming;
- Materiële vaste activa (MVA) en de bouwgrond in exploitatie (BIE);
- Het treffen van voorzieningen en reserves;
- Verplicht kostenverhaal;
- Inhoud paragraaf grondbeleid.

Daarnaast geeft de BBV al veel beleidskaders die zij nogmaals hebben uitgewerkt in de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019. De inhoud van de BBV en deze notitie wordt als bekend verondersteld en als er in de kadernota niet nadrukkelijk keuzes worden gemaakt binnen de beleidsvrijheid van deze regels dan wordt er niet specifiek op deze regels ingegaan.

In deze notitie doet de commissie BBV een aantal aanbevelingen. Zo vraagt zij om een uitspraak over de wijze waarop met de toerekening van bovenwijkse voorzieningen wordt omgegaan. In feite laat de BBV hiervoor weinig beleidsvrijheid, dus een beleidsuitspraak blijft bewust achterwege. Wel wordt er in de Uitvoeringsnota Grond onder § 3.5 nog ingegaan op de bovenwijkse voorzieningen. Op de overige aanbevelingen wordt elders in deze nota ingegaan.

Er is een trend gaande dat regels steeds verder aangescherpt worden. Aangezien het grondbeleid een instrument is om de ambities en doelstellingen vanuit het ruimtelijke beleid te realiseren kan de eerste richtinggevende beleidsuitspraak geformuleerd worden:

De gemeente Schiedam zal binnen de gestelde kaders de benodigde ruimte zoeken om de ruimtelijke ambities te kunnen realiseren.

3 Grondexploitatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de term grondexploitatie. De term grondexploitatie geeft wel eens verwarring in de communicatie, wat begrijpelijk is aangezien het woord in verschillende contexten kan worden gebruikt. In dit hoofdstuk wordt kort toegelicht wat een grondexploitatie is en in welke contexten deze term gebruikt wordt.

3.2 Wat is (een) grondexploitatie?

Grondexploitatie kan op de volgende wijzen worden opgevat:

Grondexploitatie als 'project'

Een grondexploitatie is een door de gemeenteraad vastgesteld 'project' gericht op de productie van bouwgrond. Het doel van een grondexploitatie is een financieel en ruimtelijk kader te bieden voor de gebiedsontwikkeling.

Grondexploitatie als 'activiteit'

Grondexploitatie is ook een 'activiteit' van een gemeente of derde. De activiteit bestaat uit het ontwikkelen van bouwgrond voor gebieden waar gewoond, gewerkt of gerecreëerd moet gaan worden. Daarbij worden diverse werkzaamheden uitgevoerd, te denken valt aan planvorming, de verwerving van de gronden en opstellen, het bouwrijp maken en het woonrijp maken.

- Planvorming: werkzaamheden hebben onder andere betrekking op de communicatie binnen het project, het uitvoeren van onderzoeken, het vormgeven van het plangebied (qua structuur en ontwerp), het verkopen van de bouwgrond en de begeleiding op de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken. Het zwaartepunt van de werkzaamheden ligt in de beginfase van het project, vóór het bouw- en woonrijp maken.
- Bouwrijp maken: werkzaamheden hebben betrekking op de sloop van opstallen, het saneren van de bodem, het vormgeven van het plangebied door grondwerk en het aanleggen van de basisinfrastructuur zoals kabels, leidingen en fundering van wegen. De werkzaamheden vinden in de tijd voorafgaand aan de uitgifte van de grond plaats.
- Woonrijp maken: werkzaamheden hebben betrekking op de aankleding van het plangebied. Dat houdt in dat het openbaar gebied wordt voorzien van de noodzakelijke verharding, verlichting, groenbeplanting en meubilair zoals bankjes en speeltoestellen. De werkzaamheden voor het woonrijp maken volgen qua tijd in principe op de bouw van het vastgoed in het gebied.

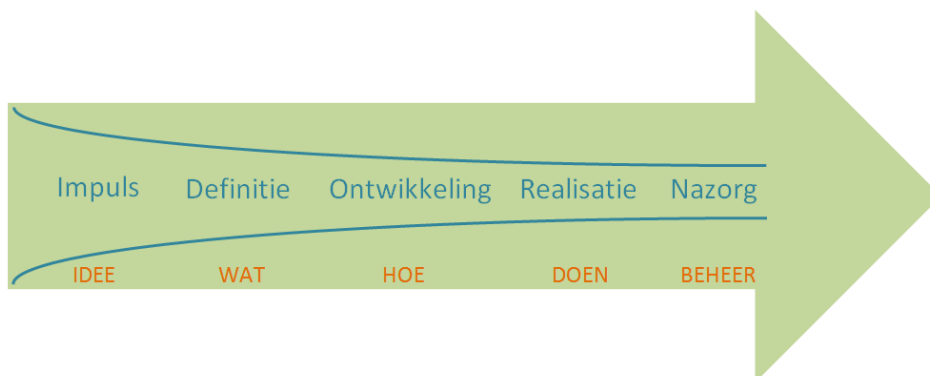
Grondexploitatie als 'document'

Er wordt met de term grondexploitatie ook wel een 'document' bedoeld. Dit document heeft altijd een vaste opbouw. Na een inleiding volgen de uitgangspunten, de uitleg over de kosten, de opbrengsten, de fasering en de risico's en kansen. Het document bevat als bijlagen in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied en de jaarschijvenstaat. Deze jaarschijvenstaat is het hart van de grondexploitatie begroting: het onderbouwd het saldo op contante waarde en vormt de verbinding met de jaarrekening en de begroting. Andere relevante onderdelen van de

grondexploitatiebegroting worden ook toegevoegd aan de bijlagen, zoals de uitgangspunten van de grondwaardeberekeningen en een raming van de civiele kosten. Zodra het grondexploitatie document door de raad is vastgesteld vormt het samen met de grondexploitatiebegroting een grondexploitatiecomplex zoals bedoeld in de BBV. Het resultaat (saldo) van de grondexploitatiebegroting wordt netto contant gemaakt en kan winstgevend of verlieslatend zijn. Met netto contant maken wordt bedoeld dat het verwachte resultaat van de grondexploitatie na de volledige looptijd van de ontwikkeling wordt gecorrigeerd voor rente- en inflatie-invloeden naar de waarde van het heden. Een grondexploitatie toont ook de economische uitvoerbaarheid aan voor het bestemmingsplan. Indien het noodzakelijk is om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan te vast te stellen dan vormt de grondexploitatie hiervoor de basis.

3.3 Fases project en bijbehorende grondexploitatieberekeningen

Een project maakt een aantal fases door, van een eerste idee tot aan de nazorgfase. Als het project de kenmerken van een grondexploitatie heeft (ontwikkeling van bouwgrond), dan zal met iedere fase telkens een grondexploitatieberekening worden opgesteld. Daarbij bestaat een duidelijke relatie tussen het detail van de grondexploitatieberekening en het detailniveau waarop het plan tot dan toe is uitgewerkt. Het handboek projectmatig werken onderscheidt de volgende fases in gebiedsontwikkeling.



Figuur 1: fases in gebiedsontwikkeling

In onderstaande tekst wordt per fase aangegeven wat voor 'soort' grondexploitatieberekening zal worden opgesteld.

Impulsfase (idee)

Deze fase gaat vooraf aan het werkelijk aanwijzen van een project. In de impulsfase wordt vanuit het ruimtelijk beleid bekeken of de ontwikkeling binnen de gemeentelijke visie past. Als dit zo is, dan wordt het idee onderzocht op de haalbaarheid middels een ambtelijke verkenning. Bij een dergelijke verkenning worden de aandachtspunten bij een ontwikkeling vanuit diverse disciplines in kaart gebracht. De verkenning geeft een eerste indicatie over de haalbaarheid van het (ontwikkel)plan. Vanuit de financiën worden vragen beantwoord als: is het in potentie een winstgevende ontwikkeling of lijkt een verlies waarschijnlijker? Welke risico's zijn in deze fase het meest van belang? Welke scenario's zijn denkbaar? Deze inschattingen zijn gebaseerd op ervaringen, kengetallen en normen. Tijdens de Impulsfase

wordt er voor de personele inzet gebruik gemaakt van de bestaande budgetten in de begroting zoals het budget voor het lostrekken van initiatieven, het budget particuliere initiatieven en de bestaande personele capaciteit voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Er wordt dan een projectopdracht opgesteld. Activiteiten binnen de impulsfase vallen onder de verantwoordelijkheid van het college.

Definitiefase (wat)

In de definitiefase wordt onderzocht wat het project moet gaan inhouden en welke eisen en wensen er bestaan met betrekking tot het projectresultaat. Uiteindelijk moet deze fase uitmonden in een projectopdracht, dus het is in deze fase van groot belang dat er een goed beeld ontstaat van de financiële haalbaarheid en de daarbij behorende risico's. waarvoor een voorbereidingskrediet kan worden aangevraagd. Dit voorbereidingskrediet moet worden onderbouwd met een capaciteitsraming die ook nodig is voor het vrijmaken van de benodigde personele capaciteit in de ambtelijke organisatie. Daarnaast kan er een raming van onderzoekskosten nodig zijn. De grondexploitatieberekening die in deze fase wordt opgesteld heeft een basaal karakter en wordt ook wel een *tentatieve* grondexploitatieberekening genoemd. Er wordt dan op basis van kengetallen en normen gerekend. Omdat de onzekerheden in deze fase nog groot zijn, wordt vanuit het 'voorzichtigheidsprincipe' zowel aan de kosten- als de opbrengstenkant 'voorzichtig' geraamd. Verder worden in deze fase verschillende scenario's doorgerekend (best-, base, en worst-case).

Er zou in deze fase een strategische verwerving kunnen plaatsvinden. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op strategische verwervingen.

Het openen van een grondexploitatie door de gemeenteraad aan het einde van deze fase behoort tot de mogelijkheden, maar het is ook mogelijk om een voorbereidingskrediet aan te vragen om de plankosten van de volgende fase te financieren. De gemaakte kosten van het voorbereidingskrediet en de al verworven gronden kunnen dan worden ingebracht in de nieuwe grondexploitatie. Een voorbereidingskrediet wordt dan ook niet afgeschreven maar bij opening van een grondexploitatie daarin ingebracht. Indien er geen grondexploitatie volgt dan moet het voorbereidingskrediet in één keer worden afgeschreven. Mogelijk dat er nog dekking is vanuit kostenverhaal, maar anders komt het ten laste van het jaarrekening resultaat. Bij particuliere initiatieven moet tijdens de definitiefase ook het kostenverhaal worden uitgewerkt (zie ook Hoofdstuk 8).

Ontwikkelfase (hoe)

In de ontwikkelfase wordt nagedacht over de wijze waarop de ontwikkeling wordt vorm gegeven binnen de kaders van de projectopdracht. In deze fase worden de onderzoeken gedaan die nodig zijn voor een uitgebreide analyse van de oplossingsrichtingen. Het product van deze fase is een 'projectplan'. Dit gaat vergezeld van een gedetailleerde grondexploitatiebegroting en een gedetailleerde risicoanalyse. Als de gemeente nog geen grondexploitatie had geopend aan het einde van de definitiefase, dan zal nu alsnog een grondexploitatie worden geopend. Het vaststellen van het ontwikkelplan en de grondexploitatie zijn een raadsbevoegdheid.

Realisatiefase (doen)

In de realisatiefase worden alle onderdelen die in het projectplan zijn opgenomen tot uitvoering gebracht. Daarbij worden de kosten en opbrengsten langzaamaan gerealiseerd en nemen de onzekerheden af. In deze fase is al een grondexploitatie geopend. Deze wordt jaarlijks herzien en verantwoord in het MPG (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties). In de

realisatiefase kan het gebeuren dat de kaders van de grondexploitatie zodanig wijzigen dat deze opnieuw aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan hogere kosten of opbrengsten dan waar eerder van werd uitgegaan. In § 6.2.5. wordt hierop nader ingegaan.

In het geval er wordt afgeweken van het programma van eisen, ook als dat geen financiële gevolgen heeft, zal de grondexploitatie eveneens worden voorgelegd aan het college en de gemeenteraad. De gevolgen voor het MPG en daarmee voor de begroting worden daarmee meteen in beeld gebracht. Kleinere wijzigingen en autonome markteffecten kunnen worden verantwoord in het MPG.

Nazorg- en evaluatiefase (beheer)

Als een project is gerealiseerd of wordt afgebroken, dan moet de grondexploitatie worden afgesloten. Er zal dan een nacalculatie van de grondexploitatie worden uitgevoerd. Met de afsluiting van de grondexploitatie wordt de boekwaarde verrekend met het saldo, waarbij ook rekening moet worden gehouden met eventueel nog uit te voeren werken. Als een project is afgebroken en er zijn nog gronden die in de toekomst kunnen worden verkocht, dan kan de waarde hiervan opgenomen als een MVA (materiële vast activa). Openbaar gebied heeft voor de grondexploitatie geen waarde en wordt aan de afdeling Beheer Openbare Ruimte in beheer gegeven.

3.4 Ingekaderde flexibiliteit

De grondexploitatie geeft een financiële en ruimtelijk kader waarin bouwgrond wordt geproduceerd. Bouwgrondproductie kan door marktwerking, wetgeving, ruimtelijke (detail)inzichten, etc. sterk afwijken van wat in eerste instantie is onderzocht. Om de gemeentelijke doelen te behalen is het belangrijk om flexibel te opereren. In dat kader wordt ook wel gesproken over ‘Agile’ management.

Agile staat letterlijk voor wendbaar, lenig en flexibel. Agile organiseren is een manier van denken, werken en organiseren. Het stelt organisaties in staat om snel en effectief in te spelen op veranderingen in de buitenwereld. Vooral bij de aanpak van grotere herstructureringen is een Agile methodiek heel nuttig. Ook de participatie in ontwikkelingen (Open Schiedam) vraagt om een grotere flexibiliteit in ontwikkelingen waar de Agile werkmethode goed op aansluit.

De grondexploitatie biedt flexibiliteit, aangezien er meer wordt gestuurd op het saldo en minder op (sub)begrotingsposten. Er kan binnen een grondexploitatie tussen kostenposten en ook tussen jaren geschoven worden. Maar een grondexploitatie wordt weer ingekaderd door een stedenbouwkundig plan en een plangebied. In hoofdstuk 6 worden beleidsregels geformuleerd die de flexibiliteit van grondexploitaties waarborgt binnen de ruimtelijke en financiële kaders van de raad.

4 Vormen van grondbeleid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk leest u welke vormen van grondbeleid mogelijk zijn en welke voor- en nadelen de verschillende mogelijkheden hebben. Daarnaast wordt de keuze toegelicht die de gemeente Schiedam heeft gemaakt ten aanzien van de te voeren grondpolitiek.

In hoofdlijnen zijn er twee vormen van grondbeleid te onderscheiden die als elkaars uitersten fungeren, te weten *actief* grondbeleid en *passief* grondbeleid. Beide hoofdvormen van grondbeleid hebben voor de gemeente voor- en nadelen, waarbij een voordeel van één hoofdvorm van grondbeleid tegelijkertijd een nadeel kan zijn voor de andere hoofdvorm. De keuze die een gemeente maakt ten aanzien van de inzet van de hoofdvormen wordt grondpolitiek genoemd.

4.2 Actief grondbeleid

4.2.1 Wat is actief grondbeleid?

Bij *actief grondbeleid* is het beleid erop gericht dat de gemeente alle gronden binnen een project ontwikkelt, waarbij zij gronden verwerft die nodig zijn, alle werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken op zich neemt en zorgdraagt voor de verkoop van alle bouwgrond. Tegelijkertijd heeft de gemeente een voorwaardenscheppende- en toezichhoudende rol.

4.2.2 Voor- en nadelen actief grondbeleid

Als de gemeente besluit een project actief op te pakken maakt zij gelijktijdig de keuze om als ondernemer op de grondmarkt te handelen. De gemeente begeeft zich dan in een vrije markt, in concurrentie met anderen en is afhankelijk van de vraag naar een bepaald product. Daarbij hoort ook een bepaald ondernemersrisico. De kosten die de gemeente maakt probeert zij af te dekken met de grondopbrengsten. Dat het ondernemersrisico reëel is hebben gemeenten na het uitbreken van de kredietcrisis ondervonden. Nagenoeg alle gemeenten hebben in meer of mindere mate te maken gehad met stagnerende grondverkoop, afwaarderingen, vermindering van bouwprogramma en niet uitzonderlijk het noodgedwongen moeten stilleggen van projecten. De financiële gevolgen zijn vaak groot en voor sommige gemeenten zelfs te groot gebleken.

Tegenover de risico's staat dat de gemeente meer mogelijkheden heeft om regie te voeren op het grondgebruik, op de gewenste kwaliteit van het eindproduct en meer mogelijkheden heeft om te sturen op de voortgang van programmadoelstellingen. Bovendien is het soms mogelijk om winsten te behalen op de ontwikkeling van de grond.

Voordelen

- Optimale sturing en regie op het gewenste grondgebruik, omdat de beschikkingsmacht over de grond bij de gemeente ligt.
- Het is mogelijk initiatieven te ontplooiën die anders niet door de markt zouden worden opgepakt.
- Het is, bij de juiste (markt)omstandigheden, mogelijk om winst te behalen op een ontwikkeling.

- De gemeente is in staat de concurrentie te bevorderen door prijsvragen of tenders uit te schrijven.

Nadelen

- Ontwikkeling van bouwgrond gaat gepaard met risico's rondom kosten en opbrengsten.
- Binnenstedelijke (her)ontwikkeling van grond gaat meestal gepaard met verliezen voor de gemeente.
- De gemeente heeft zowel een publiek als een privaat belang wanneer zij zelf de ontwikkeling van grond ter hand neemt. Bij tegenstrijdige belangen ontstaat een 'dubbele petten probleem'.

4.3 Passief grondbeleid

4.3.1 Wat is passief grondbeleid?

Van passief grondbeleid is sprake als een gemeente niet acteert op de grondmarkt en niet meewerkt aan ontwikkelingen die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen (omgevingsplannen). Een passieve gemeente zal dus nooit grond verwerven voor een ontwikkeling. Als zij een ontwikkeling wil, dan maakt/wijzigt zij een bestemmingsplan waarbinnen deze mogelijk is en vervolgens wacht zij af.

4.3.2 Voor- en nadelen van passief grondbeleid

Met passief grondbeleid beperkt de gemeente financiële risico's tot een minimum. Ook kan de personele capaciteit voor het begeleiden van ontwikkeling worden beperkt en kan een organisatie goed worden ingericht op zijn beheerstaak. Deze vorm van grondbeleid past een gemeente die af is, die geen ruimtelijke opgaven heeft en die de bestaande situatie wil conserveren.

Nadeel van deze grondpolitiek is dat een gemeente weinig tot geen sturing kan geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente is afhankelijk van grondeigenaren en kan niet meer reageren als wel ruimtelijk moet worden ingegrepen.

4.4 Tussenvormen van grondbeleid

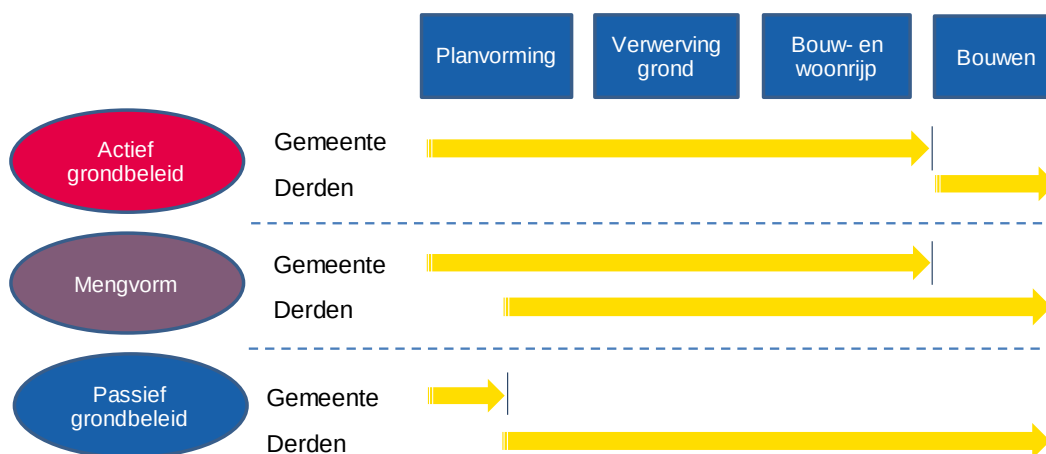
4.4.1 Faciliterend grondbeleid

In de kadernota Grond 2015 heeft u zich uitgesproken voor het hanteren van faciliterend grondbeleid. Van faciliterend grondbeleid is sprake als de gemeente een bouwplan van een private partij (tevens grondeigenaar) mogelijk wenst te maken die niet binnen het vigerende bestemmingsplan past. De gemeente draagt dan zorg voor de noodzakelijke publiekrechtelijke besluitvorming en haar rol is dan hoofdzakelijk voorwaarde scheppend en toezichthoudend. De kosten die de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling maakt zal zij zoveel als mogelijk verhalen op de ontwikkelende partij. De marktpartij ontwikkelt de gronden tot bouwgrond (al dan niet in samenwerking met andere partijen).

Bij de toepassing van de faciliterend grondbeleid treedt de gemeente op als overheid en niet als ondernemer. Omdat de ontwikkeling naar bouwrijpe grond niet door de gemeente wordt gedaan maar door (een) private partij(en) zijn de risico's voor de gemeente beperkter dan bij

actief grondbeleid. De wet staat toe dat de gemeente haar (verwervings)instrumentarium mag inzetten ten behoeve van ontwikkelingen die door de markt worden opgepakt. De kosten die de gemeente daarbij maakt zal zij verhalen op ontwikkelende partijen. Dit kan privaatrechtelijk door anterieure overeenkomsten aan te gaan met ontwikkelende partijen of publiekrechtelijk door het vaststellen van een exploitatieplan. Het exploitatieplan wordt in 5.2.6 toegelicht en de anterieure overeenkomst komt in de uitvoeringsnota grond aan de orde.

De gemeente Schiedam kent de bijzondere situatie dat zij veel gronden in erfpacht heeft uitgegeven. Een waardestijging van de grond komt daardoor op termijn ten gunste van de gemeente. Enerzijds kunnen ruimtelijke ontwikkelingen goed zijn voor de erfpachtinkomsten van de gemeente, maar anderzijds kan het zijn dat er geen directe dekkingsrelatie is.



Figuur 2: Verdeling taken in gebiedsontwikkeling

4.4.2 Faciliterend-plus grondbeleid

Faciliterend-plus grondbeleid is een iets actievere vorm van faciliterend grondbeleid. Als de bestuurlijke ambities hierom vragen, neemt de gemeente ten opzichte van het faciliterende grondbeleid een actievere houding aan. De gemeente denkt mee met marktpartijen en bij het ontbreken van marktinitiatief van marktpartijen stimuleert, verbindt en zoekt de gemeente om het klimaat te scheppen om een ruimtelijke ontwikkeling van de grond te krijgen. De gemeente ondersteunt ontwikkelingen, die bijdragen aan gemeentelijke ambities actief.

De gemeente kan het ruimtelijke ordeningsproces actief ondersteunen en ook initiëren. In deze regierol is zij bereid om beperkt risico te nemen. De gemeente beschouwt zich als partner in het project, waarbij zij geen of een zeer beperkt risico neemt. Een actieve rol is voor de gemeente vooral weggelegd als een ontwikkeling hoge prioriteit heeft en in maatschappelijke zin zeer wenselijk is. De gemeente neemt haar verantwoordelijk en wil regie in handen krijgen als de markt het initiatief niet neemt. Daarnaast is de gemeente veroordeeld tot een actieve houding als het gaat om de ontwikkeling en verkoop van de gronden die al in haar bezit zijn.

4.4.3 Voor en nadelen van faciliterend-plus grondbeleid

Bij faciliterend-plus grondbeleid kan er als het nodig is actiever worden geacteerd. Hiermee kan de gemeente beter regie voeren over de realisatie van haar ruimtelijk beleid. Nadeel is dat een iets actievere grondpolitiek ook iets meer risico inhoudt. Anderzijds is faciliterend-plus een kleine stap ten opzichte van de faciliterende grondpolitiek van de Kadernota Grond 2015.

Hiermee wordt ten opzichte van de grotere ruimtelijke ambities slechts een beperkte stap gezet in de grondpolitiek.

4.4.4 Nog actievere vormen van grondbeleid

Er zijn nog wat actievere tussenvormen van grondbeleid denkbaar. Een vorm waarbij de gemeente vanuit zijn ruimtelijke beleid strak regie voert en grondposities probeert te verwerven waarmee ruimtelijke ambities te kunnen realiseren. Of een nog actievere vorm waarbij de gemeente een actieve positie inneemt op de grondmarkt en niet alleen met het oog op ruimtelijke ambities grond verwerft maar ook verwerft met het oog op toekomstige ontwikkelwinsten. Dit zou je een offensieve grondpolitiek kunnen noemen.

4.5 Keuze gemeente Schiedam t.a.v. grondpolitiek

Zoals eerder vermeld wordt met grondpolitiek bedoeld: de keuze die de gemeente maakt ten aanzien van de inzet van de hoofdvormen van grondbeleid.

Schiedam kenmerkt zich als een stad met een hoog stedelijk karakter en loopt bij haar ontwikkeling tegen de grenzen van haar grondgebied aan. Het beleid is daarom voornamelijk gericht op stedelijke vernieuwing en binnenstedelijke inbreidingslocaties.

Binnenstedelijke ontwikkelingen zijn complex omdat ze vaak liggen ingeklemd tussen bestaande bebouwing. Er is vaak sprake van een hoog risicoprofiel door onder meer versnippering van het grondeigendom en stapeling van functies. Binnenstedelijke ontwikkelingen vragen om nauwe betrokkenheid van eigenaren en gebruikers in het plangebied en de omgeving daarvan. Andere aspecten die binnenstedelijke ontwikkelingen onder meer met zich meebrengen hebben te maken met de bereikbaarheid, het parkeren en de kwaliteit van de bodem (bodemsanering). Bij een dergelijke opgave zal de gemeente in de uitvoering regelmatig worden geconfronteerd met een ongunstige verhouding tussen kosten en opbrengsten.

Niet uitzonderlijk is die verhouding zelfs zo ongunstig dat er een tekort zou (kunnen) ontstaan mocht de grondeigenaar daadwerkelijk tot realisatie overgaan. De gemeente Schiedam is dan ook nauw betrokken bij de ontwikkelingen in de stad, al dan niet als grondeigenaar, om deze mogelijk te maken. Omdat de ontwikkelingsopgave van geval tot geval verschilt is het vaak nodig om op basis van maatwerk de mate van betrokkenheid van de gemeente te bepalen. Zou de gemeente ervoor kiezen om alleen faciliterend grondbeleid toe te passen, dan zouden bepaalde ontwikkelingen vanwege de mogelijke kosten en risico's waarschijnlijk niet van de grond komen. Zou de gemeente ervoor kiezen om alleen actief grondbeleid te voeren, dan zou zij als gevolg van versnipperd grondeigendom continu worden gehinderd in haar ontwikkelingsgebieden. De grondpolitiek die de gemeente Schiedam wenst te voeren is daarom afgesteld op de locatiespecifieke omstandigheden, verscheidenheid aan ontwikkelopgaven in de stad en de draagkracht van de gemeente. De grondpolitiek wordt als volgt geformuleerd:

Grondpolitiek gemeente Schiedam:

“De gemeente treedt faciliterend op, tenzij haar ruimtelijkbeleid om een actief beleid vraagt” (faciliterend-plus).

5 Samenwerkingsvormen en ontwikkelingsmodellen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de meest voorkomende vormen (of modellen) van ontwikkeling beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op de selectie van marktpartijen en aanbesteding. Zoals in de voorgaande paragraaf al werd aangegeven is het ook mogelijk om met marktpartijen samen te werken bij de ontwikkeling van projecten, in plaats van zuiver actief of zuiver faciliterend op te treden. De vorm van ontwikkeling die wordt gekozen is afhankelijk van diverse factoren. Een aantal vragen die daarbij centraal staan zijn:

- Heeft de gemeente een grondpositie en hoe sterk is deze/zou deze kunnen worden?
- Hoeveel regie wenst de gemeente te voeren op de ontwikkeling?
- Heeft de gemeente de beschikking over voldoende capaciteit en middelen?
- Wenst de gemeente de risico's te dragen en is zij daartoe in staat?

In geval van samenwerking werkt de gemeente vooral samen met marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers, ontwikkelende bouwers en maatschappelijke instellingen. Steeds vaker wordt ook met particulieren samen gewerkt middels (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De intensiteit van deze samenwerking kan verschillen, afhankelijk van de gekozen vorm.

5.2 Mogelijke vormen van samenwerking

5.2.1 Gemeentelijke grondexploitatie (traditioneel model)

In dit model is de gemeente de eigenaar van de grond of is zij voornemens de gronden te verwerven. De gemeente voert de grondexploitatie en zorgt voor de planvorming en het bouwen en woonrijp maken. De uitgeefbare gronden worden verkocht, al dan niet door middel van selectie. Ze kunnen direct aan eigenaar gebruikers verkocht worden zoals bedrijven, instellingen of aan particulieren die de kavel zelf gaan bebouwen (particulier opdrachtgeverschap). Grotere uitgeefbare blokken kunnen via een tender of direct, binnen de grenzen van de wet- en regelgeving, aan een ontwikkelaar verkocht worden. Alle risico's die de grondexploitatie met zich meebrengt zijn voor rekening van de gemeente. Daar staat tegenover dat de baten in de ontwikkeling ook voor de gemeente zijn. In dit model moet de gemeente er tijdig zorg voor dragen dat de plannen voldoende aansluiten op de visie van marktpartijen die later het afzetrisico voor het vastgoed zullen moeten dragen.

5.2.2 Bouwclaimmodel

Bij het bouwclaimmodel verkopen marktpartijen de grond die zij in bezit hebben aan de gemeente. In ruil daarvoor krijgen de marktpartijen het recht op afname van bouwrijpe kavels. De risico's van de grondexploitatie liggen in dit model bij de gemeente, maar daartegenover staan mogelijkheden om te sturen op de ontwikkeling. Deze manier van ontwikkelen ligt dicht tegen actief grondbeleid aan.

5.2.3 Joint venture

Dit is een samenwerking tussen gemeente en marktpartijen die tussen actief en passief grondbeleid in zit. Deze samenwerking wordt bezegeld in een juridische entiteit zoals een VOF of een BV, waarin afspraken moeten worden gemaakt over de verdeling van de inbreng en de verdeling van de winsten of verliezen. Voordeel van een dergelijk organisatie is dat winsten en verliezen tussen meerdere partijen kunnen worden verdeeld en dat meerdere partijen worden gecommiteerd aan het gehele project. Nadeel is dat een negatieve kasstroom moet worden gefinancierd en dat er een extra administratieve verantwoordingslaag ontstaat, waardoor effecten trager worden gecommuniceerd.

Voor het oprichten van een Joint venture (Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij, Wijk Ontwikkelingsmaatschappij) zal middels een businessplan moeten worden aangetoond dat de ontwikkeling rendabel is. Dit businessplan zal in ieder geval een vastgoedexploitatie en een daaraan gekoppelde grondexploitatieberekening moeten bevatten om dit aan te tonen. Ook moet het businessplan een organisatieplan en een financieringsplan bevatten. Een GEM zal jaarlijks een jaarrekening opstellen.

5.2.4 Concessiemodel

In het concessiemodel heeft de gemeente een sterke grondpositie, maar verkoopt zij de gronden aan de marktpartij. De marktpartij voert vervolgens de grondexploitatie, inclusief het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De rol van de gemeente is beperkt tot de fase van planvorming en is faciliterend van aard, waarbij zij zich beperkt tot het stellen van een aantal globale publiekrechtelijke randvoorwaarden.

Om dit model te kunnen toepassen moet het gehele project op het moment van contracteren volledig beschreven zijn, inclusief heldere toetsbare uitgangspunten en randvoorwaarden (publiekrechtelijke randvoorwaarden ten aanzien van het vastgoed en de kwaliteit van de openbare ruimte). Na het sluiten van de overeenkomst heeft de gemeente weinig mogelijkheden om de ontwikkeling bij te sturen. Als aanbestedingsplichtige overheidsopdrachten onderdeel uitmaken van de taken van de marktpartij met wie het concessiemodel wordt aangegaan, moet de marktpartij via een aanbesteding worden geselecteerd.

5.2.5 Zelfrealisatie private grondeigenaar

Als een private partij eigenaar van de grond is kan hij ook zelf een ontwikkeling realiseren. In veel gevallen heeft de ontwikkelende partij daarbij nog wel de medewerking van de gemeente nodig. Vaak om de nodige publiekrechtelijke randvoorwaarden te stellen en in sommige gevallen is het gewenst of noodzakelijk om instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten in te zetten. Omdat de gemeente zeer waarschijnlijk kosten zal maken moet de gemeente moet zij deze verhalen op de ontwikkelende partij. Dit kan door een overeenkomst sluiten voor het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In principe komen alle kosten, baten en risico's voor rekening van de ontwikkelende partij. Voor de gemeente zal altijd sprake zijn van enig risico, maar over het algemeen zijn deze risico's beperkt, mits dit contractueel goed is afgehecht.

5.2.6 Exploitatieplan

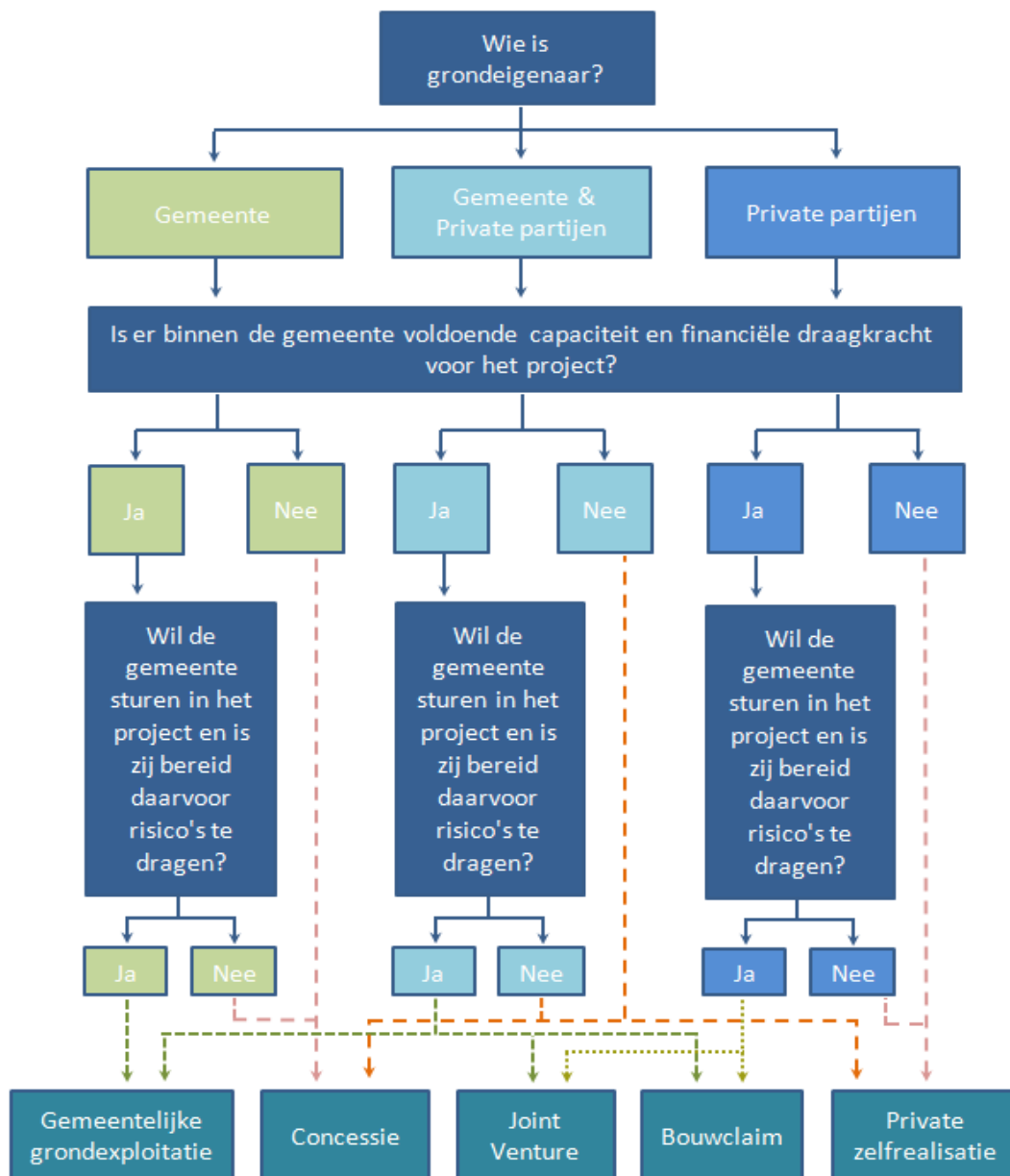
Een exploitatieplan is een grondexploitatieberekening die bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, omgevingsvergunning) moet worden vastgesteld in het geval dat het

ruimtelijk besluit een bouwplan mogelijk maakt. De gemeente mag afzien van het vaststellen van een exploitatieplan op het moment dat zij het kostenverhaal aan de andere kant heeft verzekerd. Dat kan bijvoorbeeld doordat de gemeente zelf alle gronden binnen het bouwplan ontwikkelt, of doordat de gemeente anterieure overeenkomsten heeft gesloten met de private grondeigenaren. Het exploitatieplan regelt dat gemeentelijke kostenverhaal plaatsvindt door middel van het opleggen van een exploitatiebijdrage aan private grondeigenaren. De hoogte van de exploitatiebijdrage is gemaximeerd tot de hoogte van de grondopbrengsten. Dat betekent dat een eventueel tekort op de grondexploitatie voor rekening van de gemeente komt. Ook geeft het exploitatieplan de mogelijkheid om aanvullende locatie-eisen te stellen, zoals:

- het aangeven waar en hoeveel sociale woningen of kavels voor particulier opdrachtgeverschap moeten worden ontwikkeld.
- het aanbrengen van een fasering in de ontwikkeling.
- aanvullende eisen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte of aanleg van nutsvoorzieningen.
- organiseren van de verevening tussen (deel)plannen en kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

5.3 Keuze ontwikkelstrategie

In de vorige paragraaf is ingegaan op de verschillende samenwerkingsvormen. Bij het opstellen van een ontwikkelplan wordt vooraf nagedacht welke ontwikkelstrategie en in die specifieke situatie het beste gevolgd kan worden. Indien nodig kan het ontwikkelplan gepaard gaan van het aanvragen van een voorbereidingskrediet. Hieronder volgt een keuze schema dat kan helpen om de juiste afweging te maken.



Figuur 3: Keuze samenwerkingsvorm in stroomlijndiagram bron: reisiwijzer

De richting van de ontwikkelstrategie wordt vastgesteld door het college.

gebiedsontwikkeling

Indien er een keuze gemaakt worden voor een Joint Venture als ontwikkelstrategie dan is voor de uitwerking hiervan de nota Verbonden partijen van toepassing.

5.4 Selectie van marktpartijen en aanbesteding van werken

5.4.1 Grond verkopen

Indien de gemeente grondeigenaar is staat het de gemeente vrij om die grond te verkopen (uit te geven) aan wie zij wil. Bij deze grondverkoop kan de gemeente niet zoveel voorwaarden stellen dat zij in de rol van opdrachtgever terecht komt want dan is het aanbestedingsrecht van toepassing. Wel kan de gemeente zijn publiekrechtelijke bevoegdheden gebruiken. De kunst bij deze vorm van marktselectie is om vooraf sturing te geven aan de bouw ontwikkeling en een vertrouwensbasis te creëren met de bouwer/ontwikkelaar. Achteraf (na de grondoverdracht) kan er alleen worden gestuurd met de publiekrechtelijke kaders.

5.4.2 Selectie

Een selectie in het kader van gebiedsontwikkeling is het kiezen van een partij uit inschrijvingen door middel van een vooraf omschreven procedure. De betreffende procedure wordt vooraf aan de deelnemers bekendgemaakt en behelst een duidelijke en exacte omschrijving van de procedure en de publiekrechtelijke randvoorwaarden die de gemeente stelt. Een selectie is in principe vormvrij. De uitslag van de selectie wordt bepaald aan de hand van vooraf opgestelde criteria. De selectieprocedure is gehouden aan algemene regels van de Aanbestedingswet. Zo mogen de vereisten waaraan een marktpartij moet voldoen tijdens het proces niet meer worden aangepast. Verder moet er een eerlijk speelveld gecreëerd zijn, waarbij er geen verschil mag bestaan ten aanzien van de informatie die aan de verschillende marktpartijen is verstrekt. De beoordeling van de scores moet bovendien objectief verlopen. Voorafgaand aan de selectie wordt een selectieprotocol opgesteld en gedeeld met de marktpartijen. De openbare aanbestedingen van de gemeente Schiedam worden gepubliceerd op www.tenderned.nl

Selectie van marktpartijen kan in verschillende stadia van gebiedsontwikkeling plaats vinden. Als het de bedoeling is dat de marktpartijen hun kennis inbrengen en/of nieuwe ideeën en concepten aandragen, dan is het raadzaam om al in een vroege fase de selectie te laten plaatsvinden. Hoe eerder dit in het proces plaatsvindt, des te meer de selectie om visie zal draaien in plaats van om het grondbod.

5.4.3 Aanbesteding van werken

Aanbesteding is een specifieke vorm van selectie waarvoor wettelijke vereisten gelden. De procedure voor Europese aanbesteding staat omschreven in het Aanbestedingsreglement voor Werken ARW 2005. Volgens Europese richtlijnen zijn overheden verplicht om aanstaande overheidsopdrachten boven een drempelbedrag Europees aan te besteden. Hierop kunnen marktpartijen vervolgens inschrijven.

Er zijn verschillende procedures mogelijk voor het selecteren van marktpartijen, al dan niet vanuit een
Aanbestedingsplicht:

Openbare procedure (selectie of aanbesteding):

- Toegankelijk voor eenieder
- Beoordeling inzendingen en inzenders in één fase
- Geschikt indien om zo breed mogelijk de markt te benaderen
- Vooral geschikt voor selecties op prijs

Niet openbare procedure (selectie of aanbesteding):

- Selectie of aanbesteding vindt plaats in twee fases.
- Eerste fase: toegankelijk voor een ieder. Vervolgens kwalificatie op basis van uitsluitingsgronden. Beperkt aantal inzenders blijft over.
- Tweede fase: beoordeling inzendingen op basis van vooraf vastgestelde gunningscriteria en toewijzing gunning.

Onderhandse procedure (selectie)

- Geen openbare procedure
- Selectie op uitnodiging uit een beperkt aantal door de opdrachtgever gekozen kandidaten.
- De selectie dient te worden gemotiveerd.
- Deze selectieprocedure is niet mogelijk boven de Europese aanbestedingsdrempel.

Concurrentiegericht dialog

- Valt binnen Europese aanbestedingsregels
- Geen openbare procedure
- Alleen voor zeer complexe opdrachten, waarbij de opdrachtgever niet in staat is om de technische specificaties te bepalen of de juridische- of financiële voorwaarden te specificeren.
- Er wordt in meerdere fases een inzending geselecteerd
- Doel is om op basis van een dialoog tot één of meerdere oplossingen te komen die aan de behoefte van de opdrachtgever voldoen en aansluiten op de mogelijkheden van de markt.

6 Sturing, realisatie en verantwoording van grondexploitaties

6.1 Inleiding

6.1.1 Gemeente of derden

De gemeente start gebiedsontwikkelingsprojecten met de intentie om bepaalde doelstellingen te bereiken. Deze doelstellingen hebben meestal een ruimtelijk, financieel én programmatisch karakter. Om ervoor te zorgen dat de doelstellingen ook daadwerkelijk worden bereikt is het van belang dat vanaf het eerste moment wordt gezorgd voor een adequate sturing en beheersing van het project. Daarbij is wel een onderscheid te maken tussen gemeentelijke projecten en projecten die derden willen uitvoeren. Behalve sturing en beheersing van projecten zal er ook verantwoording moeten plaatsvinden over de voortgang of over het afwijken van vastgestelde kaders.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de principes ‘sturen en realiseren’ bij actief en faciliterend grondbeleid.

Bij actief grondbeleid neemt de gemeente zelf de ontwikkeling van bouwgrond ter hand. Omdat alle werkzaamheden en processen rondom de productie en afzet van bouwgrond risico's met zich meebrengen is het belangrijk dat het college en de gemeenteraad tijdig kunnen sturen op de ontwikkelingen. Daarvoor is het nodig dat ‘kaders’ worden meegegeven, zodat het ook duidelijk is wanneer bepaalde grenzen worden, of dreigen te worden, overschreden. Een deel van de kaders is projectspecifiek en wordt met de vaststelling van het project door het kaderstellende bestuursorgaan bepaald, andere kaders komen voort uit vastgestelde beleidsstukken zoals de Kadernota Grond.

6.1.2 Relatie met administratie en terminologie van de BBV

De gemeentelijke administratie moet voldoen aan de regels vanuit de BBV. In de BBV wordt dan ook omschreven hoe de gemeente verschillende vormen van (grond)-bezit moet waarderen en administreren. Hieronder volgt een opsomming van de verschillende soorten die de BBV onderkent en hoe hiermee in het grondbeleid wordt omgegaan:

- Materiële vaste activa (MVA): vastgoed met een vaste bestemming welke nog niet in een transformatie proces zit. Dit kan ook grond zijn die verworven is met het oog op een toekomstige ontwikkeling. Deze grond wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.
- Warme grond: Als er een gebiedsvisie is vastgesteld waarbij er in de toekomst een woningbouw ontwikkeling mogelijke wordt, dan mag deze grond (MVA) onder voorwaarde gezien worden als warme grond. Deze warme grond mag dan tegen toekomstige waarde worden gewaardeerd.
- Bouwgrond in exploitatie (BIE): Dit is onder handen werk dat bestaat uit de boekwaarde van de grondexploitatie. Hierin zitten de kosten voor de grondverwerving en alle kosten die nodig zijn voor de bewerking van de grond tot bouwgrond.

- Niet uit de balans blijkende rechten/verplichtingen: Dit zijn contractuele rechten en/of verplichtingen die voortkomen uit faciliterend grondbeleid of contractuele verplichtingen die samenhangen met grondbezit van de gemeente.

6.2 Beleid: Financiële verantwoording

6.2.1. Risicomanagement

Vooraf bij actief grondbeleid kunnen de risico's aanzienlijk zijn. Bij elk gebiedsontwikkelingsproject hoort daarom een risico- en kansenanalyse. Een risico- en kansenanalyse bestaat uit een benoeming van alle risico's en kansen binnen een project. Een risico is een risico wanneer de mogelijkheid bestaat dat de begroting wordt overschreden of extra kosten ontstaan, dan wel opbrengsten lager uitvallen. Een kans is een kans wanneer de mogelijkheid bestaat dat de kosten lager uitvallen, of opbrengsten hoger kunnen uitvallen of de mogelijkheid bestaat op extra inkomsten (bijvoorbeeld subsidies). De methode voor het bepalen van een risico of kans is als volgt:

kans (%) X effect = risico

Kans (%): de waarschijnlijkheid dat (on)gewenste gebeurtenis zich voordoet, uitgedrukt in een percentage.

Effect: het gevolg van een (on)gewenste gebeurtenis, uitgedrukt in euro's. Het effect laat zich in bepaalde gevallen bepalen door de grondexploitatieberekening aan te passen. Zo kan bijvoorbeeld het effect van vertraging in de gronduitgifte worden bepaald op netto contante waarde. Andere effecten leiden tot meer directe kosten. Zo zijn de kosten van het verwijderen van een oliespot bij een sanering te ramen.

De berekende risico's van alle grondexploitaties dragen bij aan de benodigde omvang van de risicoreserve. Voor de vaststelling van deze nota wogen ook de kansen mee in het bepalen van de risicoreserve. Daarmee was er een positieve prikkel voor het benoemen van kansen. Voor een project blijft het wel van belang om ook kansen te benoemen en hierop te blijven sturen. Ook moet de aangescherpte regel er niet toe leiden dat er voorzichtiger naar de risico's wordt gekeken. Het kan zijn dat op enig moment het beslag op de risicoreserve een afweging wordt bij het vaststellen van een grondexploitatie. Deze zal dan transparant tegen andere (ruimtelijke) belangen moeten worden afgewogen.

De gemeente past risicomanagement toe middels de methode $\text{risico} = \text{Kans\%} \times \text{effect}$. Het totaal van alle risico's van alle grondexploitaties vormt de benodigde omvang van de risicoreserve.

Op deze wijze worden alle projectspecifieke risico's en kansen verwerkt, waarbij ook rekening wordt gehouden met markt- en omgevingsfactoren. Pure macro-economische risico's zijn lastig te duiden. Om deze te kunnen opvangen zal er een zekere ruimte in de algemene financiële buffers moeten zijn.

6.2.2 Openen grondexploitatie

Voordat er een grondexploitatie wordt geopend moet worden overwogen welke samenwerkingsvorm in de gegeven situatie tot het beste resultaat kan leiden, zie ook §5.3. Als sprake is van een gebiedsontwikkeling met meerdere grondtransacties en kosten (voor de

gemeente) die over meer dan één jaar worden verspreid, dan is een grondexploitatie het beste middel om deze kosten en opbrengsten in te vervatten. Er wordt dan voorafgaand aan de ontwikkeling en realisatie van een project een ontwikkelbesluit genomen, waarin tevens de grondexploitatie wordt vastgesteld. Het college zal dit besluit aan de gemeenteraad voorleggen en de gemeenteraad besluit tot het al dan niet openen van een grondexploitatie. Dit is nadrukkelijk een raadsbevoegdheid.

De vaststelling van de grondexploitatie maakt dat de noodzakelijke budgetten beschikbaar worden gesteld voor de productie van bouwgrond. Met een grondexploitatie worden bovendien uitgebreide investeringsbevoegdheden binnen het exploitatiegebied aan het dagelijks bestuur gedelegeerd. Met het openen van de grondexploitatie worden ook uitgangspunten / kaders voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd.

Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

6.2.3 Geheimhouding grondexploitatie

Aangezien een grondexploitatie marktgevoelige informatie bevat, zal openbaarmaking ervan de financiële belangen van de gemeente schaden. Volgens artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) is dit een reden om de onderdelen met gevoelige informatie de status geheim te geven. Wel is het van belang voor de gemeenteraadsleden om voor besluitvorming kennis te nemen van de inhoud van de grondexploitatie.

6.2.4. Jaarlijkse herziening (MPG)

Regelgeving vanuit het BBV stelt dat de grondexploitaties minimaal één maal per jaar dienen te worden herzien. Dit kan tussentijds, maar ook integraal (alle grondexploitaties tegelijkertijd). Met de vaststelling van de voorgaande nota Grondbeleid is ervoor gekozen om het MPG (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties) als rapportagevorm te kiezen. In het MPG wordt per grondexploitatie kort ingegaan op de kenmerken, de resultaten, de risico's en de gebeurtenissen in het voorgaande jaar.

Ook wordt ingegaan op de omvang van de bouwprogramma's in de grondexploitaties in relatie tot de beleidsdoelstellingen voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies. Het MPG levert input ten aanzien van de budgetten in de begroting en verantwoording van uitgaven in de rekening.

Het kan zijn dat bij het opstellen van het MPG blijkt dat het herzieningskader (§6.2.6) wordt overschreden. Bij de verwerking van de boekingen komen alle zaken aan het licht. Mogelijk is er een boeking verkeert terecht gekomen of hebben zich zaken voor gedaan rond de jaarwisseling die een groter dan verwacht effect hebben. In dat geval is niet de bedoeling dat er negatief wordt besloten op het gehele MPG, want daarmee wordt zowel de jaarrekening als de voortgang in alle grondexploitatie projecten stil gezet. Er zal dan een raadsbrief opgesteld worden om de overschrijding zo snel mogelijk te melden. Uiteraard mag er aandacht zijn voor de overschrijding en de rede hiervan.

De negatieve saldo's van de verlieslatende grondexploitaties worden gedekt door de voorzieningen bouwgrondexploitaties. Er wordt hierbij uitgegaan van de saldo's op contante waarde. De verliesvoorzieningen grondexploitaties worden jaarlijks opgehoogd met de rente.

De gemeente Schiedam stelt jaarlijks een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) als onderdeel van de jaarrekening op. In het MPG wordt per grondexploitatie kort ingegaan op de kenmerken, de resultaten, de risico's en de gebeurtenissen in het voorgaande jaar. Ook wordt er ingegaan op de omvang van de bouwprogramma's in de grondexploitaties in relatie tot de beleidsdoelstellingen voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies.

6.2.5. Tussentijdse herziening

De gemeenteraad stelt de kaders vast voor de grondexploitaties. Als van de kaders wordt afgeweken, en de afwijking heeft een zekere impact, dan moet de grondexploitatie als tussentijdse herziening aan de gemeenteraad worden aangeboden. Met de tussentijdse herziening worden oplossingen aangedragen en keuzes voorgelegd waarmee de raad de ontwikkeling kan bijsturen. Het raadsvoorstel gaat vergezeld van een grondexploitatieberekening en risico- en kansenanalyse.

Het is belangrijk dat de kaders voldoende bewegingsruimte bieden voor het project. Een grondexploitatie is immers een financiële vertaling van een dynamisch project, wat betekent dat het resultaat en de risico's en kansen op de grondexploitatie continu worden beïnvloed door omgevingsfactoren. Deze dynamiek wordt nog versterkt door meer participatie (Open Schiedam) en een meer flexibele aanpak (Agile) van complexe gebiedsontwikkelingen. Door voldoende bewegingsvrijheid in te bouwen wordt voorkomen dat er onafgebroken verantwoord moet worden en het project continu stil komt te liggen. Er kan ook meer nadruk komen te liggen op het realiseren van de ruimtelijke beleidsdoelen, waarbij het geld het middel is om deze doelen te bereiken. Anderzijds kan een ruim kader weer risico's meebrengen voor de financiële positie van de gemeente. De hoogte van het kader bedrag kan over een jaar worden geëvalueerd indien hier aanleiding voor is.

Het onderstaande kader is een afweging tussen enerzijds de kaderstellende budgetbevoegdheid van de gemeenteraad en anderzijds het belang van voortgang van projecten en de reële invloed die op financiële effecten kan worden uitgeoefend. Autonome wijzigingen zoals rente, inflatie en/of een eventuele winstneming zijn geen onderdeel van het aangegeven kader waarbinnen het saldo mag fluctueren.

Indien het saldo op contante waarde exclusief rente en inflatie-effecten meer afwijkt dan € 250.000, dan is een integrale herziening noodzakelijk.
N.B. De afwijkingen worden gewaardeerd op contante waarde.
Rentekosten op de voorziening Dekking tekorten bouwgrondexploitaties zijn reeds begroot en doen niet mee in het vaststelling van de afwijking op de kosten of opbrengsten.

6.2.6 Financiële monitoring

Doordat bij de vaststelling van de Kadernota Grond 2020 er vooral beleidsinhoudelijk gestuurd wordt op de grondexploitatie en de financiële kaders op dit punt door de raad zijn verruimd, moet er extra op gelet worden hoe verschillende financiële effecten binnen de grondexploitaties bij elkaar opgeteld uitpakken. De totale effecten worden uitgesplitst naar consequenties voor de verliesvoorzieningen bouwgrondexploitaties en de positieve saldi van winstgevende grondexploitaties. Wanneer de cumulatie van effecten te groot wordt, kan het

college aan de raad voorstellen om maatregelen te nemen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit:

- Beleidsreserves te benutten voor de dekking van de verliesvoorzieningen bouwgrond-exploitaties. Dit ligt met name voor de hand als overschrijdingen voortvloeien uit beleidsambities of als bezuinigingen ten koste zouden gaan van beleidsambities.
- Het bezuinigen binnen, of optimaliseren van één of meer grondexploitaties.

B&W zal de raad informeren over effecten die een probleem dreigen te worden en de mogelijke maatregelen. Dit zal B&W in ieder geval doen als de cumulatie van negatieve effecten de € 750.000 overschrijden.

Na het informeren en constateren kunnen aanpassingen in TA, Berap, of bij de MPG herziening verwerkt worden. Vooral bij de MPG herziening zal er dus gekeken moeten worden of alle effecten opgevangen kunnen worden of dat er aanvullende maatregelen nodig zijn. Verdere uitwerking van het proces van financiële monitoring vindt plaats in de uitvoeringsnota grond.

Aangezien er sprake is van een nieuw beleidskader is het nog niet helemaal duidelijk hoe dit in de praktijk gaat werken. Daarom kan dit kader indien hier aanleiding voor is na een jaar geëvalueerd worden.

6.2.7. Beleid: afsluiten grondexploitaties en nacalculatie

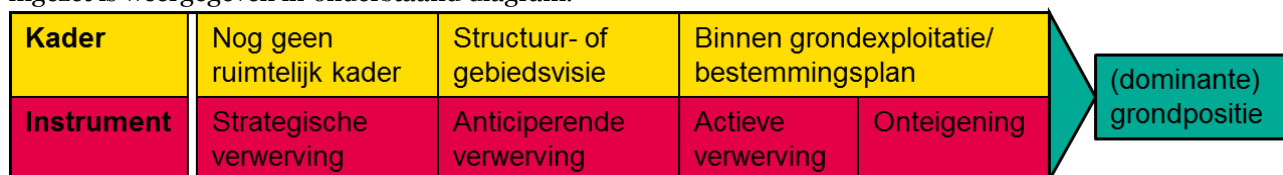
De gemeenteraad besluit tot het afsluiten van een grondexploitatie of een deel daarvan. Een aanleiding voor het afsluiten van een grondexploitatie (of een deel daarvan) kan zijn dat alle opbrengsten en (het merendeel van de) investeringen gerealiseerd zijn. Een grondexploitatie moet in ieder geval zo spoedig mogelijk nadat de opbrengsten en kosten boekhoudkundig gerealiseerd zijn worden afgesloten. Bij het afsluiten van een grondexploitatie (of een deel daarvan) wordt tevens een nacalculatie uitgevoerd, waarvan de resultaten in het raadsvoorstel worden gepresenteerd. De nacalculatie gaat in op de gerealiseerde investeringen (en de daarbij gehanteerde normen), grondopbrengsten, planning en programma en zet deze af tegen de beoogde doelen / kaders zoals vastgesteld bij de opening van de betreffende grondexploitatie.

- Afsluiten van grondexploitatie is een raadsbevoegdheid.
- Bij afsluiting wordt een nacalculatie gemaakt.

7 Grond Verwerven

7.1 Anticiperende Verwerving

Voor het voeren van een actief grondbeleid is het van belang dat de gemeente een grondpositie heeft. Om deze grondpositie te krijgen kunnen de volgende instrumenten ingezet worden: strategische en anticiperende verwerving, vestigen van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), onteigening of in het geval van erfpacht het tussentijds beëindigen van het erfpachtcontract. De inzet van een instrument is afhankelijk van het ruimtelijk kader. De samenhang tussen deze instrumenten en het kader waarbinnen ze worden ingezet is weergegeven in onderstaand diagram.



Aangezien de voorkeursstrategie van de gemeente een faciliterend-plus is kan een strategische verwerving alleen worden gedaan door het college met de ontbindende voorwaarde dat de raad het moet goedkeuren. Het belang van de verwerving en de financiële dekking moet hierbij natuurlijke worden aangegeven. Een anticiperend verwerving is een verwerving binnen een gebied waarvoor al een structuur of gebiedsvisie aanwezig is. Hierbij kan worden gedacht aan een masterplan of een gebiedsopdracht, maar de stadvisie of een woonvisie geven onvoldoende gebiedsafbakening aan.

Het college kan onder de volgende uitgangspunten anticiperend verwerven:

- De aankoop moet economische verantwoord zijn middels een taxatie die vooral bij een dalende markt zo actueel mogelijk moet zijn;
- De aankoop moet nodig zijn voor de realisatie van door de gemeenteraad vastgesteld gebiedsvisie of gebiedsgericht beleid;
- De aankoop valt binnen een gebied waarvoor een verwervingsplan is vastgesteld.

Onder de hiervoor genoemde voorwaarde kan het college van B&W anticiperende aankoop

- Onder de volgende voorwaarden kan het college vastgoed anticiperend verwerven.
- De aankoop moet economische verantwoord zijn middels een taxatie die met name bij een dalende markt zo actueel mogelijk moet zijn;
 - De aankoop moet nodig zijn voor de realisatie van door de gemeenteraad vastgesteld gebiedsvisie of gebiedsgericht beleid;
 - De aankoop valt binnen een gebied waarvoor een verwervingsplan is vastgesteld.

doen.

Indien er sprake is van een strategische verwerving, waarbij er dus (nog) geen sprake is van een ruimtelijk plan en een verwervingsplan, zal er eerst budget voor deze verwerving bij de raad verkregen moeten worden. Of het college moet de koop zoals hiervoor genoemd, doen onder de ontbindende voorwaarde goedkeuring raad.

Een vestiging van een Wvg zonder grondexploitatie moet gepaard gaan met een verwervingsplan.

7.2 Wet Voorkeursrecht Gemeente (Wvg)

Indien het college van B&W gebruik wil maken van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) voordat er voor het betreffende gebied een grondexploitatie is vastgesteld, dan moet er voor de te verwerven percelen dekking worden gevonden. Deze dekking wordt geregeld in een grondexploitatie of een verwervingsplan. Een vestiging van een Wvg zonder dat er een grondexploitatie is moet gepaard gaan met een verwervingsplan met een fasering, zodat kan worden onderbouwd wanneer er dekking aanwezig moet zijn. In een grondexploitatie staat welke percelen nog moeten worden verworven met een raming van de kosten hiervoor. Deze percelen kan B&W (gemandateerd) verwerven.

7.3 Verwervingsplan

Een verwervingsplan moet worden opgesteld bij de vestiging van een Wvg en/of als het college bij de vaststelling van een gebiedsvisie de mogelijkheid wil hebben om anticiperend te verwerven. Een verwervingsplan bevat in ieder geval de volgende zaken:

- Een kaart waarop het betreffende gebied staat aangeven.
- Een lijst met de te verwerven percelen (kadastrale aanduiding, adres, oppervlakte, eigenaar).
- Een inschatting van de verwervingskosten.
- Een fasering van de verwerving.

Bij de vaststelling van het verwervingsplan hoort de vaststelling van een krediet dat in ieder geval dekking biedt aan de eerste twee jaar van de geraamde verwervingskosten. Het vaststellen van een verwervingsplan is een raadsbevoegdheid en aangezien de inhoud van het verwervingsplan de marktpositie van de gemeente kan schaden, moet een verwervingsplan een geheime status krijgen. Zodra er een verwerving is gedaan, moeten de kosten worden geraamd en binnen een jaar moet er een exploitatie of sloop plan worden vastgesteld.

De gemeenteraad is bevoegd een verwervingsplan (geheim) vaststellen. Een verwervingsplan bevat: een kaart met het betreffende gebied, een lijst van de te verwerven percelen, een inschatting van de kosten, een fasering en een krediet met dekking voor de eerste twee jaar van de geraamde verwervingskosten.

8 Kostenverhaal

8.1 Bestemmingsplan/omgevingsplan

In de eerste plaats kan de gemeente sturen door wijziging van het bestemmingsplan. Hierin worden de ruimtelijke kaders voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd. Wijziging van het bestemmingsplan, waarbij sprake is van een gebiedsontwikkeling, is alleen toegestaan als de gemeente haar kostenverhaal verzekerd heeft.

Bij gebiedsontwikkeling maakt de gemeente kosten. De mate waarin de gemeente kosten maakt hangt samen met het model van samenwerking waarbinnen de ontwikkeling gestalte wordt gegeven. De kosten bij actief grondbeleid hebben betrekking op de planvorming, de productie van bouwgrond (verwerving en kosten voor bouw- en woonrijp) en de uitgifte van de gronden. De gemeente zal bij actief grondbeleid de kosten proberen te dekken met de grondopbrengsten uit de kavelverkoop of met bijdragen van derden, bijvoorbeeld met subsidies. Wanneer de gemeente faciliterend grondbeleid voert en kosten maakt ten behoeve van ontwikkelingen van derden, dan zal zij proberen deze kosten op hen te verhalen. Dit laatste is zij vanuit de Wet ruimtelijke ordening verplicht. Dit kan zij doen door een exploitatieplan vast te stellen of door anterieure overeenkomsten te sluiten over kostenverhaal. Uitgangspunt is dat de gemeente ernaar streeft om bij particuliere ontwikkelingen ten minste kostenneutraal te werken.

8.2 Kostenverhaal: privaat- of publiekrechtelijk

Kostenverhaal is van toepassing als de gemeente kosten maakt die geheel of deels aan ontwikkelingen van een particuliere initiatiefnemer zijn toe te schrijven. Het gaat daarbij om kosten zoals bedoeld in de kostensoortenlijst van de BRO (Besluit ruimtelijke ordening). Kostenverhaal is mogelijk door twee sporen te bewandelen. Het eerste spoor is privaatrechtelijk van aard, waarbij de gemeente samen met de particulier een overeenkomst over kostenverhaal sluit, de zogenaamde anterieure overeenkomst. Het tweede spoor is publiekrechtelijk van aard, waarbij de gemeente haar kostenverhaal regelt door een exploitatieplan vast te stellen. In dat geval betaalt de ontwikkelende partij een exploitatiebijdrage die in een voorschrift bij de (bouw)omgevingsvergunning bindend wordt opgelegd.

In Schiedam is nog veel grond in erfpacht uitgegeven. Bij een particulier initiatief op erfpachtgrond zijn er twee mogelijkheden. Als de functie verandert waardoor de erfpacht moet worden herzien zal de gemeente op deze wijze kosten kunnen verhalen. Indien het gaat om een ontwikkeling die geen herziening van de erfpacht behoeft zal de gemeente pas later bij een herziening van de erfpacht voordeel hebben van de ontwikkeling. Maar de gemeente zal dan zelf de kosten moeten dragen.

8.3 Publiekrechtelijk: exploitatieplan

Zoals eerder besproken in Hoofdstuk 5 (*Samenwerkingsvormen*) is de gemeente in beginsel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan (zoals beschreven in art. 6.2.1 van het BRO) mogelijk maakt. De gemeente mag hiervan afzien als zij het kostenverhaal aan de andere kant heeft verzekerd. Hierdoor is het voor de gemeente mogelijk om kostenverhaal af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen van de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 van het BRO).

Ook geeft het exploitatieplan de mogelijkheid om aanvullende locatie-eisen te stellen, zoals:

- het aangeven waar en hoeveel sociale woningen of kavels voor particulier opdrachtgeverschap moeten worden ontwikkeld.
- het aanbrengen van een fasering in de ontwikkeling.
- aanvullende eisen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte of aanleg van nutsvoorzieningen.
- organiseren van de verevening tussen (deel)plannen en van bovenwijkse voorziening.

Nadat de gemeente een exploitatieplan heeft vastgesteld is het alsnog mogelijk om een overeenkomst aan te gaan met een ontwikkelende partij. Dit wordt een posterieure overeenkomst genoemd. In deze overeenkomst kunnen alleen afspraken worden vastgelegd binnen het kader van het exploitatieplan.

8.4 Privaatrechtelijk: anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst regelt in hoofdzaak het kostenverhaal en de verdeling van taken tussen de gemeente en de private initiatiefnemer en komt op basis van vrijwilligheid tot stand. Gezien het vrijwillige karakter van de overeenkomst kunnen de afspraken verder gaan dan de limitatieve lijst in de BRO. Veelal zal het kostenverhaal gaan over plankosten, onderzoekskosten en planschade. Zowel de private partij als de gemeente kan de werkzaamheden in de openbare ruimte uitvoeren. Als de gemeente deze werkzaamheden uitvoert zullen deze kosten worden verhaald worden. Er zijn vier basis-varianten denkbaar die richtinggevend zijn voor de verdere inhoud van de anterieure overeenkomst.

- De gemeente initieert het ruimtelijk plan en legt de openbare voorzieningen aan.
- De ontwikkelaar initieert het ruimtelijk plan en legt de openbare voorzieningen aan.
- De gemeente initieert het ruimtelijk plan en de ontwikkelaar legt de openbare voorzieningen aan.
- De ontwikkelaar initieert het ruimtelijke plan en de gemeente legt de openbare voorzieningen aan.

Op basis van andere taken zijn nog meer varianten denkbaar, maar bovenstaande varianten zijn het meest voorkomend.

- De gemeente zal van rechtswege een exploitatieplan vaststellen indien zij een bouwplan (zoals beschreven in art. 6.2.1. van het Bro) wenst mogelijk te maken, maar niet met alle private eigenaren een anterieure overeenkomst heeft afgesloten.
 - In het geval dat het exploitatieplan een tekort kent, zal aan de gemeenteraad het besluit worden voorgelegd om dit tekort af te dekken doormiddel van een voorziening. Dekking van het tekort is van rechtswege noodzakelijk om het ruimtelijke besluit te kunnen vaststellen.

- De gemeente geeft de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst) van kostenverhaal boven het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan).
- Als de gemeente meer kosten maakt dan dat er aan kosten verhaald kan worden op de ontwikkelende partij, dan zal aan de gemeenteraad een besluit worden voorgelegd over het ter beschikking stellen van budgetten ter dekking van het tekort.

9 Reserves en Voorzieningen

9.1 Verliesvoorzieningen Bouwgrondexploitaties

De voorziening bouwgrondexploitaties dient om de tekorten van verlieslatende grondexploitaties te dekken. Veel grondexploitaties laten een verwacht exploitatieverlies zien. Het BBV schrijft voor dat tegenover voorziene verliezen een voorziening moet worden gevormd. De saldi van grondexploitaties worden berekend op netto contante waarde. De benodigde voorziening wordt dan de optelling van de saldi van alle negatieve grondexploitaties op contante waarde. De voorziening ‘Dekking tekorten grondexploitaties’ en de voorziening Surplus per grondexploitatie (voor het verwachte tekort wat de boekwaarde van de grondexploitatie overstijgt) voorzien samen in de dekking van de tekorten op de grondexploitaties. Er wordt hierbij uitgegaan van de saldo's op contante waarde. De voorzieningen zijn daarom beide rentedragend.

De verliesvoorzieningen bestaan uit een optelling van alle negatieve saldi van de grondexploitaties op contante waarde.

9.2 Egalisatiereserve Grondbedrijf

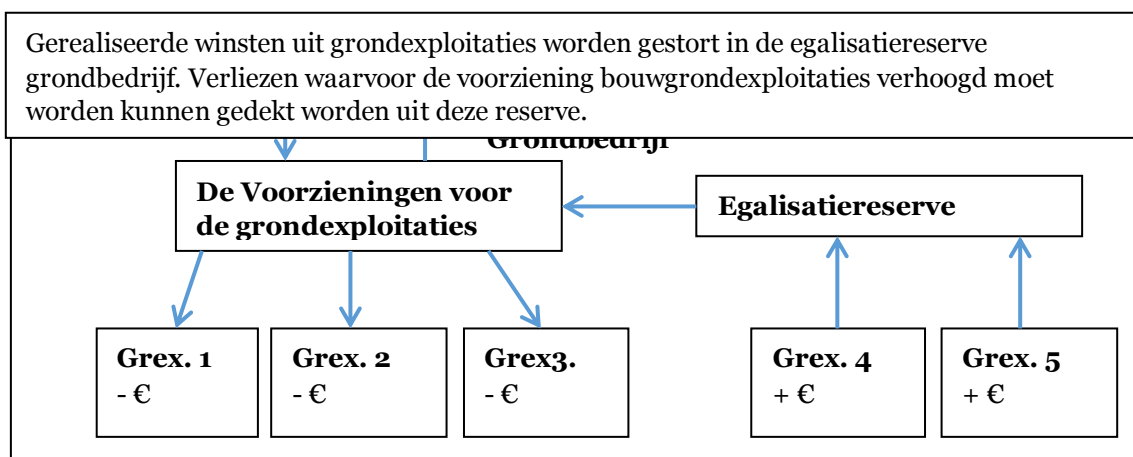
Bij de invoering van de wet vennootschapsbelasting overheidsbedrijven (zie ook § 2.3.2) is bij de BERAP 2016 de Egalisatiereserve Grondbedrijf opgezet. De term grondbedrijf wordt hier gebruikt omdat hiermee de bedrijfsmatige activiteiten die de gemeente als producent van bouwrijpe grond (middels grondexploitaties) worden aangeduid. Als grondexploitaties namelijk als afzonderlijke activiteiten beschouwd zouden worden, dan zou de fiscus hier tot 25% vennootschapsbelasting over de winst kunnen gaan heffen. Dit terwijl wij ook te maken hebben met verlieslatende grondexploitaties. Daarom is het van belang om alle grondexploitaties te clusteren tot één activiteit. Door te werken met een egalisatiereserve kunnen behaalde winsten binnen het grondbedrijf worden verrekend met verliezen en wordt tegelijkertijd de financiële verwevenheid van alle grondexploitatie tot één activiteit geborgd.

Bijkomend voordeel is dat er een buffer is tussen de voorziening bouwgrondexploitaties en de algemene reserve. Ter verduidelijking van de werking van de egalisatiereserve worden hier drie scenario's geschetst zodat u een goed beeld krijgt van de werking van de egalisatiereserve grondbedrijf.

1. Er wordt winst genomen of er wordt een winstgevende grondexploitatie afgesloten: De winst wordt gestort in de egalisatiereserve grondbedrijf.
2. Er wordt een verlieslatende grondexploitatie geopend of er is een financiële tegenvaller bij een bestaande verlieslatende grondexploitatie zodat de voorziening bouwgrondexploitaties verhoogd moet worden: De voorziening bouwgrondexploitaties wordt eerst verhoogd met middelen uit de egalisatiereserve grondbedrijf. Indien er in de egalisatiereserve grondbedrijf onvoldoende (of geen) dekking aanwezig is zal de algemene reserve aangesproken worden.

3. Binnen een verlieslatende grondexploitatie zijn positieve financiële effecten waardoor de voorziening bouwgrondexploitaties verlaagd kan worden: De verlaging van de voorziening bouwgrondexploitaties komt ten goede aan de algemene reserve.

In onderstaand schema is te zien hoe de geldstromen (weergegeven in pijlen) er dan uitzien.



9.3 Reserve restwerken

Bij de afsluiting van een grondexploitatie kan het zijn dat nog niet alle werken zijn afgerond. In dat geval kan het geraamde bedrag voor de nog resterende werken onder gebracht worden in de reserve restwerken. Bij een afsluiting wordt dus het bedrag van de nog begrote posten overgeheveld naar de reserve restwerken. Bij uitvoering van het werk kan het budget verkregen worden middels een onttrekking uit deze reserve via de technische aanpassing op de begroting.

Indien bij afsluiting van een project er nog een restwerk overblijft dan kunnen de geraamde kosten opgenomen worden in de reserve restwerken. Bij uitvoering van het werk kan het budget verkregen worden middels een onttrekking uit deze reserve via de technische aanpassing op de begroting.

10 Overzicht oud vs. nieuw beleid

oud vs. NIEUW beleid Toelichting op de Kadernota Grond: deel I Grondbeleid		
Beleidsregel	was	wordt
Wettelijke kaders		De gemeente Schiedam zal binnen de gestelde kaders de benodigde ruimte zoeken om de ruimtelijke ambities te kunnen realiseren.
Grondpolitiek	Waar toereikend passief grondbeleid, daar waar nodig en mogelijk actief grondbeleid	De gemeente treedt faciliterend op, tenzij haar ruimtelijkbeleid om een actief beleid vraagt.
Besluit start project	De start van een project wordt gemarkeerd door het zogenoemde onderzoeksbesluit dat, indien er sprake is van onderhandelingen met derden, vertrouwelijk van aard is. In dat besluit wordt tevens gevraagd een voorbereidingskrediet te voteren. Besluitvorming ligt bij het college of raad.	De richting van de ontwikkelstrategie wordt vastgesteld door het college.
Besluit openen grondexploitatie	Nieuwe grondexploitaties en tussentijdse herzieningen worden met alle gevolgen voor de gemeente voorgelegd aan het college en de raad ter goedkeuring en vaststelling.	Idem maar nu verwoord in openen van een grondexploitatie en MPG.
Besluit openen NIEGG	Het openen van een NIEGG is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college doet een voorstel tot het openen van de NIEGG. De verantwoording over de bestedingen en de voortgang van de planvorming vindt plaats in het MPG	Vervallen
Anticiperend verwerven		Onder de volgende voorwaarden kan het college vastgoed anticiperend verwerven. • De aankoop moet economische verantwoord zijn middels een taxatie die met name bij een dalende markt zo actueel mogelijk moet zijn; • De aankoop moet nodig zijn voor de realisatie van door de gemeenteraad vastgesteld gebiedsvisie of gebiedsgericht beleid;

		De aankoop valt binnen een gebied waarvoor een verwervingsplan is vastgesteld.
Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)		Een vestiging van een Wvg zonder grondexploitatie moet gepaard gaan met een verwervingsplan.
Verwervings-plan	Voor een locatie waarin nog verworven moet worden, wordt een geheim verwervingsplan opgesteld, waarin ook de strategische inzet van voorkeursrecht en onteigening wordt meegenomen. Dit plan wordt jaarlijks bijgesteld bij de herziening van de grondexploitaties en wordt geheim ter besluitvorming voorgelegd aan het college en de raad.	De gemeenteraad is bevoegd een verwervingsplan (geheim) vaststellen. Een verwervingsplan bevat: een kaart met het betreffende gebied, een lijst van de te verwerven percelen, een inschatting van de kosten, een fasering en een krediet met dekking voor de eerste twee jaar van de geraamde verwervingskosten.
Aanbestedingen	Conform aanbestedingsbeleid Gemeente Schiedam. Gronden worden verkocht tegen marktwaarde om te voldoen aan de Europese regelgeving.	Wijze van handelen onveranderd, niet als aparte beleidsregel opgenomen of verwoord in uitvoeringsnota.
Kostenverhaal	Bij particuliere ontwikkelingen streeft de gemeente er naar voor de gemeente ten minste kostenneutraal te werken	Idem maar ondergebracht in uitvoeringsdeel.
	De gemeente staat bij particuliere exploitatie het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst) van kostenverhaal voor. Indien via de privaatrechtelijke weg het kostenverhaal niet verzekerd kan worden, wordt de publiekrechtelijke weg gevolgd.	De gemeente geeft de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst) van kostenverhaal boven het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan). - Als de gemeente meer kosten maakt dan dat er aan kosten verhaald kan worden op de ontwikkelende partij, dan zal aan de gemeenteraad een besluit worden voorgelegd over het ter beschikking stellen van budgetten ter dekking van het tekort.
		- De gemeente zal van rechtswege een exploitatieplan vaststellen indien zij een bouwplan (zoals beschreven in art. 6.2.1. van het Bro) wenst mogelijk te maken, maar niet met alle private eigenaren een anterieure overeenkomst heeft afgesloten. - In het geval dat het exploitatieplan een tekort kent, zal aan de gemeenteraad het

		besluit worden voorgelegd om dit tekort af te dekken doormiddel van een voorziening. Dekking van het tekort is van rechtswege noodzakelijk om het ruimtelijke besluit te kunnen vaststellen.
Openen grondexploitatie en MPG	- Voorafgaand aan de ontwikkeling en realisatie van een project wordt een ontwikkelbesluit genomen, waarbij het College het voorstel doet tot het openen van een grondexploitatie. Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Verantwoording over de budgetten vindt plaats in het MPG.	Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Weglating komt terug in ontwikkelstrategie.
Financiële Monitor		B&W zal de raad informeren over effecten die een probleem dreigen te worden en de mogelijke maatregelen. Dit zal B&W in ieder geval doen als de cumulatie van negatieve effecten de € 750.000 overschrijden.
Prijzenboek	De gemeente stelt een prijzenboek op voor het bouwrijp en woonrijp maken, dat gebaseerd is op het kwaliteitshandboek openbare ruimte.	Idem maar ondergebracht in uitvoeringsdeel.
Rapportage	Er wordt ieder jaar een MPG opgesteld op basis van de grondexploitaties.	De gemeente Schiedam stelt jaarlijks een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) als onderdeel van de jaarrekening op. In het MPG wordt per grondexploitatie kort ingegaan op de kenmerken, de resultaten, de risico's en de gebeurtenissen in het voorgaande jaar. Ook wordt er ingegaan op de omvang van de bouwprogramma's in de grondexploitaties in relatie tot de beleidsdoelstellingen voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies.
	Van elke grondexploitatie en herziening wordt een bestcase, basecase en worstcase gemaakt die gebruikt zullen worden om het weerstandsvermogen te bepalen.	Idem maar ondergebracht in uitvoeringsdeel.
Tussentijdse herzieningen	Er wordt een tussentijdse herziening aan de raad aangeboden bij:	Indien het saldo van een grondexploitatie meer dan € 250.000

	• Een afwijking van 10% op de kosten en/of opbrengsten, met een effect van minimaal €100.000; • Een afwijking op de kosten en/of opbrengsten met een effect van meer dan € 250.000; • Een afwijking op saldo van kosten en opbrengsten met een effect van meer dan € 250.000. De afwijkingen worden gewaardeerd op contante waarde. -	gaat afwijken dan moet de gemeenteraad middels een raadsbrief geïnformeerd worden. Indien er een planwijziging plaatsvindt waardoor de kosten en/of opbrengsten met meer dan € 250.000 veranderen en/of het saldo van de grondexploitatie wijzigt met meer dan € 1 miljoen dan is een grondexploitatieherziening noodzakelijk. NB. De afwijkingen worden gewaardeerd op contante waarde. Rentekosten op de voorziening Dekking tekorten bouwgrondexploitaties zijn al begroot en doen niet mee in de vaststelling van de afwijking op de kosten of opbrengsten.
Beoordeling initiatieven gebiedsontwikkeling	- Toetsing aan beleid - Beoordeling door programmamanagement - Bij positieve uitkomst ambtelijke verkenning en besluitvorming door gemeentebestuur	Idem maar ondergebracht in uitvoeringsdeel.
Risicomanagement	- Uitgewerkte risico- en kansenanalyse voor iedere gebiedsontwikkeling - Saldo van risico's en kansen wordt afgedekt binnen de gemeentelijke risicoreserve - Voor grondexploitaties geldt dat risico's groter dan 50% in de begroting van de grondexpl. worden meegenomen. Dit is niet van toepassing bij kansen. Deze mogen pas bij realisatie van de gewenste gebeurtenis worden verwerkt in de begroting. Voor andere gebiedsontwikkelingen geldt dat risico's groter dan 90% in de begroting van het project moeten worden opgenomen.	De gemeente past risicomanagement toe middels de methode $\text{risico} = \text{Kans} \times \text{X}$ effect. Het totaal van alle risico's van alle grondexploitaties vormt de benodigde omvang van de risicoreserve. Verder niet veranderd maar ondergebracht in uitvoeringsdeel.
Winstnemning	Pas na realisatie van 50% van de grondexploitatie Alleen dat deel van de gerealiseerde winst dat hoger is dan de nog te realiseren opbrengsten	Vervallen ligt vast in BBV.
Input grond-exploitaties	- Planontwikkeling: 20% plankosten, 15% VTU - Onvoorzien in samenspraak met civieltechnisch adviseurs - Verwerving: verwervingsplan - Civieltechniek: civieltechnisch	Idem maar ondergebracht in uitvoeringsdeel.

	prijzenboek - Parameters: jaarlijks grondprijzenbrief	
Afsluiten grond- exploitatie en nacalculatie	- Afsluiten van grondexploitatie is een raadsbevoegdheid. - Bij afsluiting wordt een nacalculatie uitgevoerd op kosten, opbrengsten, fasering en normen.	- Afsluiten van grondexploitatie is een raadsbevoegdheid. - Bij afsluiting wordt een nacalculatie gemaakt.
Bovenwijkse voorzieningen	In de begroting grondexploitatie bij grootste profijt en causaliteit. Andere profijthebbenden wordt waar mogelijk om een bijdrage gevraagd.	Wijze van handelen onveranderd, niet als aparte beleidsregel opgenomen.
Onderhandeling	- Onderhandelingsteam Minimaal twee gemeentebtenaren	Naar uitvoeringsdeel
Mandatering aangaan overeenkomsten	Om de schijn van bevoegdheid tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten te voorkomen, zal gedurende onderhandelingen met betrekking tot vastgoedtransacties tussen de gemeente en derden, géén incompleet college van Burgemeester en Wethouders aanwezig zijn. Dit is wel mogelijk als de aanwezige collegeleden voor de onderhandeling gemandateerd zijn middels een collegebesluit.	Naar uitvoeringsdeel
Bankgarantie	- Gemeente vraagt bankgarantie als aanvullende zekerheden gewenst zijn. Bankgarantie heeft nadrukkelijk de voorkeur boven andere zekerheidsstellingen	- Naar uitvoeringsdeel
Reserverings- vergoeding	- Eerste zes maanden kosteloos - Zes daaropvolgende maanden betaald tegen een percentage gelijk aan het canonpercentage en berekend over de grondwaarde van de nieuwe functie - Indexatie bij jaarovergang College kan besluiten af te wijken van de kaders rondom de reserveringsvergoeding	- Naar uitvoeringsdeel
Contract- management	- Volgen van rechten en verplichtingen door gemeentelijk contractmanagement Koppeling van de rechten en verplichtingen met de risicoanalyse	- Naar uitvoeringsdeel
Verliesvoorzieningen Bouwgrondexploita- ties	Zelfde handwijze maar niet vastgelegd.	De verliesvoorzieningen bestaan uit een optelling van alle negatieve saldi van de grondexploitaties op contante waarde.
Egalisatiereserve grondbedrijf	In BERAP 2016 vastgesteld	Gerealiseerde winsten uit grondexploitaties worden gestort in de

		egalisatiereserve grondbedrijf. Verliezen waarvoor de voorziening bouwgrondexploitaties verhoogd moet worden kunnen gedekt worden uit deze reserve.
Reserve restwerken	Oude reserve maar niet nadrukkelijk vastgelegd in beleid.	Indien bij afsluiting van een project er nog een restwerk overblijft dan kunnen de geraamde kosten opgenomen worden in de reserve restwerken. Bij uitvoering van het werk kan het budget verkregen worden middels een onttrekking uit deze reserve via de technische aanpassing op de begroting.



**gemeente
Schiedam**

beleidsnota

gemeente Schiedam

team Vastgoed,
Grondbeleid en
Ondersteuning

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501
3100 EA Schiedam

14 010
schiedam.nl

Bijlage Kadernota Grond 2020

Deel II Grondprijzenbeleid

Inhoud

1	Inleiding	61
1.1	Achtergrond	61
1.2	Doelstelling Grondprijzenbeleid	61
1.3	Leeswijzer	61
2	Uitgangspunten bij gronduitgifte	63
2.1	Inleiding	63
2.2	Algemene uitgangspunten	63
2.3	Uitgifte in bouwrijpe staat	63
2.4	Marktconforme gronduitgifte	64
2.5	Parameters: jaarlijkse vaststelling Grondprijzenbrief door college	64
3	Methodieken voor grondprijsbepaling	65
3.1	Inleiding	65
3.2	Residuele grondwaarde methode	65
3.3	Grondquote methode	67
3.4	Vergelijkende (comparatieve) methode	67
3.5	Kostprijsmethode	67
3.6	Aanbestedingen en tenders	68
3.7	Voor- en nadelen per methode	68
4	Funcatiecategorieën en de methodiek per functie	70
4.1	Inleiding	70
4.2	Funcatiecategorieën	70
4.3	Methodiek per functie	72
5	Overzicht oud vs. nieuw beleid	77

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Voor u ligt het Grondprijzenbeleid van de gemeente Schiedam. Deze toelichting vormt samen met de toelichtingen deel I en deel III de bijlagen voor de Kadernota Grond 2020. De Kadernota Grond 2020 vat samen wat in de drie delen als beleid is beschreven. De andere twee delen van het drieluik zijn *deel I - Grondbeleid* en *deel III - Gronduitgiftebeleid*.

1.2 Doelstelling Grondprijzenbeleid

Dit document beschrijft de methodieken die de gemeente hanteert bij de bepaling van de grondprijzen voor gronden die zij in eigendom of erfpacht uitgeeft. Het document is kaderscheppend bij de uitvoering van actief grondbeleid door de gemeente Schiedam. De kaders dienen als basis voor de bepaling van de grondprijzen in de gemeentelijke grondexploitaties en bij onderhandelingen over grondverkoop aan private partijen. De vorm van uitgifte van kavels wordt niet binnen deze bijlage behandeld, wel in de bijlage Gronduitgiftebeleid. Het grondprijzenbeleid heeft tot doel om:

- het bestuur van Schiedam te informeren over de wijze waarop de grondwaarden tot stand komen.
- het college van burgemeester en wethouders en het team Vastgoed en Grondzaken in het bijzonder, een kader te bieden waarbinnen grondprijzen worden vastgesteld.
- de transparantie en betrouwbaarheid van de lokale overheid te vergroten voor burgers, bedrijven en ontwikkelende partijen.

Op 7 juli 2015 is de Kadernota grond vastgesteld met het daarbij behorende grondprijsbeleid.

1.3 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is beschreven waarom de gemeente Schiedam grondprijzenbeleid voert en waarom de gemeente nieuw beleid opstelt. De gemeente stelt grondprijzenbeleid vast vanwege het actieve grondbeleid dat de gemeente Schiedam in bepaalde situaties voert. Het grondprijzenbeleid wordt herzien omdat de methodieken zoals ze waren vastgesteld in de voorgaande nota grondprijzenbeleid niet meer aansloten bij ontwikkelingen in de markt. In het tweede hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die van toepassing zijn bij de uitgifte van grond door de gemeente. Zo geldt dat bij de communicatie over grondprijzen wordt uitgegaan van een grondprijs exclusief btw en dat de uitgifte van grond in bouwrijpe staat plaatsvindt.

In hoofdstuk drie worden de meest voorkomende methodieken voor de waardebepaling van grond nader toegelicht. Na dit hoofdstuk is duidelijk wat de grootste voor- en nadelen per methodiek zijn. De gemeente Schiedam kiest als algemene beleidslijn voor het residueel bepalen van de grondwaarden.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke functiecategorieën de gemeente onderscheidt en hoe de gemeente de grondwaarde per functiecategorie bepaalt. Per functie wordt toegelicht wat de motivatie van de gemeente is om voor een bepaalde methodiek te kiezen. Tevens worden de verschillen duidelijk gemaakt tussen het nieuwe beleid en het beleid uit de voorgaande nota grondprijzenbeleid. Hieruit volgt dat de gemeente voor een aantal functies kiest voor een gewijzigd grondprijzenbeleid, met als doel de duidelijkheid en transparantie naar mogelijke kopers van grond te vergroten.

Alle beleidsregels die de gemeente Schiedam zichzelf oplegt zijn verwoord binnen de tekstvakken van dit document. Een voorbeeld is het tekstvak op de volgende pagina, waarbinnen de algemene uitgangspunten voor de uitgifte van grond zijn beschreven.

2 Uitgangspunten bij gronduitgifte

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op basis van welke uitgangspunten een grondwaarde wordt bepaald. Dit is van belang wanneer grondprijzen worden gecommuniceerd. Wijziging van deze uitgangspunten kan tot gevolg hebben dat de genoemde grondwaarde ook wijzigt. Als bij een (voorgenomen) uitgifte één of meerdere uitgangspunten wijzigen, dan zal dat expliciet worden gemeld aan koper.

2.2 Algemene uitgangspunten

De gemeente hanteert de volgende algemene uitgangspunten bij gronduitgifte:

- Gronduitgifte vindt plaats in fiscaal bouwrijpe staat.
- Gronduitgifte is altijd marktconform.
- De grondwaarden die het grondbedrijf communiceert zijn exclusief btw. In afwijking op deze regel worden de grondwaarden bij directe uitgifte aan particulieren altijd inclusief btw gecommuniceerd.
- De grondwaarden die het grondbedrijf communiceert zijn altijd inclusief eventuele bijdragen die de gemeente dient af te dragen aan de Metropoolregio Rotterdam Den Haag of andere publieke lichamen als gevolg van de gronduitgifte.
- De grondwaarden worden bepaald met de methode die voor desbetreffende functie in deze nota is vastgesteld.
- De normen waarop de gemeente zich baseert bij toepassing van de methodiek van 'residuele waardebeoordeling op basis van normatieve uitgangspunten' worden jaarlijks door het college vastgesteld in de Grondprijzenbrief.
- Indien het gewenst en nodig is om af te wijken van een vastgestelde methodiek, dan zal dit aan de gemeenteraad worden voorgelegd met een degelijke onderbouwing en dient zij hierover te besluiten.
- Voor zover van toepassing zullen de grondwaarden voor de functies met een vaste kavelprijs jaarlijks door het college worden vastgesteld in de Grondprijzenbrief.

2.3 Uitgifte in bouwrijpe staat

Het grondprijzenbeleid gaat in de basis uit van uitgifte van grond in technisch bouwrijpe staat, waarbij de gemeente zorgdraagt voor het bouw- en woonrijp maken. De realiteit in Schiedam is echter dat ontwikkelingen zich vaak in bestaand stedelijk gebied voordoen en dat de werkzaamheden voor bouw- en/of woonrijp maken in sommige gevallen door de ontwikkelende partijen worden uitgevoerd. Daarbij komt het regelmatig voor dat de in de ontwikkeling betrokken gronden (deels) in erfpacht zijn uitgegeven. De rol van de gemeente is dan enkel faciliterend en voorwaarden scheppend. Dit betekent dat de kosten voor de herontwikkeling van een kavel met daarop bestaand vastgoed grotendeels door particulieren zullen worden gedaan. Als de ontwikkelende partij kosten maakt die normaliter tot de kosten van de grondexploitatie worden gerekend, komen deze in principe voor verrekening in aanmerking. De gemeente zal dergelijke kosten niet verrekenen met de grondwaarde, maar maakt de kosten apart inzichtelijk in het grondcontract en verrekenet dit separaat.

N.B.: Er zal vaak fiscaal bouwrijp geleverd worden uit oogpunt van het nieuw vervaardigde product (bouwgrond) en de gewenste fiscaliteit van de afnemer.

2.4 Marktconforme gronduitgifte

Het grondprijzenbeleid geeft richting aan de wijze waarop de gemeente de grondprijzen bepaalt en aan de onderhandelingen die de gemeente met marktpartijen voert over de grondwaarde. In 2016 heeft de Europese Commissie een mededeling staatssteun gedaan. Hieruit blijkt dat er tot een marktconforme prijs zonder staatssteun gekomen kan worden door een aanbestedings- of biedprocedure of door een taxatie. Een taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige, voor de aanvang van de verkooponderhandelingen, om de marktwaarde te bepalen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria. In Schiedam werken we met gecertificeerde taxateurs met minstens 3 jaar praktijkervaring en kennis van de Schiedamse vastgoedmarkt. Ook de tegentaxateur moet hieraan voldoen.

2.5 Parameters: jaarlijkse vaststelling Grondprijzenbrief door college

De parameters rente, kosten- en opbrengstenstijging hebben een grote invloed bij het bepalen van de netto contante waarde van een grondexploitatieproject. Gedurende het jaar wordt daarom zicht gehouden op de ontwikkelingen in de vastgoedmarkten, de bouwkosten, de inflatie en de rente. Daarin worden gegevens van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek), het kadaster, diverse banken en makelaarsverenigingen betrokken. Door dit te doen kunnen de grondprijzen in de grondexploitatie worden getoetst op de actualiteit en kunnen de parameters voor de grondexploitatieberekeningen indien nodig worden bijgesteld.

Het college stelt jaarlijks in de periode december / januari de Grondprijzenbrief vast waarin de nieuwe parameters worden vastgesteld die in het daaropvolgende MPG gehanteerd zullen worden.

Voor de grondprijs voor sociale woningbouw laten wij ons om de vier jaar adviseren door een gespecialiseerd bureau/taxateur.

Er zijn verschillende redenen waarom de gemeente Schiedam zich laat adviseren door een daartoe gespecialiseerd bureau bij het bepalen van de grondprijzen voor sociale woningbouw.

- Om betrouwbare en daarmee realistische grondwaardeberekeningen ten behoeve van sociale woningbouw te kunnen opstellen is specifieke kennis noodzakelijk die up-to-date is aan de laatste ontwikkelingen in het sociale domein.
- Daarnaast stelt de gemeente eenzijdig de grondwaarden vast en is het dus verstandig dat de grondwaarden door een objectieve partij worden onderschreven. Dit komt ten goede aan het acceptatieniveau van de grondwaarden onder sociale woningen.

De gemeente zal om de vier jaar een onderzoek laten uitvoeren naar zowel de residuele als de comparatieve grondwaarden van niet woningbouwfuncties in de regio. Periodiek zal dit onderzoek worden getoetst op de actualiteit. Op basis van de prijsstrategie worden voor de Schiedamse bedrijventerreinen de grondprijzen bepaald binnen de projecten.

3 Methodieken voor grondprijsbepaling

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de meest voorkomende methodieken voor de waardebeoordeling van grond nader toegelicht. Na dit hoofdstuk is duidelijk wat de grootste voor- en nadelen per methodiek zijn. De gemeente Schiedam kiest als algemene beleidslijn voor het residueel bepalen van de grondwaarden.

3.2 Residuele grondwaarde methode

Het principe

De residuele grondwaarde komt tot stand door van de commerciële waarde van het te realiseren vastgoed de stichtingskosten (bouwkosten, bijkomende kosten, winst en risico) af te trekken. Wat dan resteert ('het residu'), vormt de grondwaarde.

Waarom residueel rekenen?

De residuele grondwaarde methode heeft tot doel om tot marktconforme grondwaarden te komen. De residuele grondwaarde is tevens de maximale waarde die voor de grond kan worden behaald. Marktconformiteit wordt bereikt door verschillende opbrengsten- en kostenvariabelen in te schatten en deze vervolgens met de marktpartij uit te onderhandelen. In de onderhandeling zijn project specifieke omstandigheden en kenmerken van invloed op de uiteindelijke grondprijs. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- De opbrengstpotentie van de locatie voor de beoogde functie;
- De markt- en afzetrisico's;
- De bouwkwaliteit die wordt nagestreefd en de wijze van bouwen;
- De kosten die de ontwikkelende partij zal maken om het vastgoed op de markt te zetten.

Uiteraard bestaan er tussen de kenmerken vele verbanden en beïnvloeden ze elkaar. Het een staat dus niet los van het ander.

Residueel rekenen en onderhandelen

De residuele methode bevordert de transparantie in de onderhandelingen en voorkomt staatssteun bij een juiste interpretatie van de inputvariabelen. De gemeente zal de verschillende inputvariabelen telkens goed moeten onderbouwen. Het is gebruikelijk om de onderhandelingen te voeren en tot contractvorming te komen voordat de daadwerkelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zou de gemeente met een nacalculatie de kosten achteraf bepalen, dan zou de gemeente direct risico lopen op de ontwikkeling van het vastgoed. Dat is onwenselijk. Wel kan het voorkomen dat de gemeente afspraken maakt over de prijsstelling op het moment van verkoop van bijvoorbeeld woningen. In het geval dat de woningen tegen een hogere waarde dan overeengekomen worden verkocht, dan kan worden afgesproken dat de gemeente op basis van nacalculatie een naheffing op de grondwaarde in rekening brengt. Over de wijze waarop de naheffing plaatsvindt zal de gemeente bij het sluiten van het contract met de ontwikkelende partij afspraken maken.

Zoals gezegd leidt de toepassing van deze methodiek voor de gemeentelijke grondexploitatie tot een optimale grondopbrengst. Het is inmiddels dan ook de meest toegepaste wijze van grondwaardebepaling in Nederland. In het convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid en Woningkwaliteit is deze wijze van grondwaardebepaling reeds in 2001 onderschreven door VROM, VNG, NVB en de NEPROM.

Een voorbeelduitwerking

De gemeente heeft voor een woningbouwontwikkeling een grondexploitatie geopend en moet hiervoor grondprijzen vaststellen. Het plan gaat uit van seriematige bouw van rijwoningen. De residuele berekening die de gemeente opstelt ziet er in het kort als volgt uit.

De gemeente bepaalt de marktwaarde van de woningen, de waarde Vrij Op Naam (V.O.N.). Mogelijke informatiebronnen hiervoor zijn taxaties, recente verkooptransacties en referentieprojecten binnen of buiten de gemeente. Afhankelijk van het ambitieniveau en de locatie is een redelijke tot goede inschatting te maken van de commerciële waarde. Van de waarde V.O.N. wordt vervolgens de btw afgetrokken.

Daarna worden de bouwkosten ingeschat. Dit gebeurt op basis van referenties uit het verleden van vergelijkbare projecten, op basis van een gespecificeerde bouwkostencalculatie van een gespecialiseerd bureau of op basis van kengetallen die jaarlijks door bouwkostenadviesbureaus worden gepubliceerd. Ook de bouwkosten worden van de V.O.N.-prijs afgetrokken.

Tenslotte worden de bijkomende kosten of ontwikkelkosten berekend. Dit zijn kosten die de ontwikkelende partij maakt voor o.a. adviseurs (architect, constructeur, installatie etc.), leges, financiering, makelaars en brochures, algemene kosten, winst en risico. Alle onderdelen afzonderlijk worden gespiegeld aan de referenties en aan de complexiteit van het project. Ook deze kosten worden van de V.O.N.-prijs afgetrokken.

De waarde die resteert nadat bovenstaande berekeningen hebben plaatsgevonden vormt de residuele grondwaarde, in dit geval per woning.

Residueel rekenen in relatie tot de functie

Een residuele grondwaardeberekening voor functies met een commerciële doelstelling, zoals bedrijven, kantoren, detailhandel etc., ziet er in de basis hetzelfde uit als de berekening voor woningbouw. Bij commerciële functies is het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed wel complexer dan bij woningbouw. Om de marktwaarde voor commerciële functies te bepalen moet een inschatting gemaakt worden van de jaarhuur in het eerste jaar en het bruto aanvangsrendement.

Het bruto aanvangsrendement geeft het rendement weer dat een eigenaar of belegger wenst te behalen op zijn investering en wordt uitgedrukt als percentage van de totale investeringswaarde (commerciële waarde van het vastgoed). Van invloed op de hoogte van het percentage zijn de risico's binnen de vastgoedexploitatie en de dekking van de te maken kosten. Gegevens als huurwaarde en bruto-aanvangsrendementen zijn erg gevoelig voor locatieverschillen en marktverwachtingen, waardoor het meer marktkennis vergt vanuit de gemeente om tot een goede waardering van de toekomstige vastgoedwaarde te komen. Ook verschilt per commerciële functie de bandbreedte waarbinnen de grondwaarde zich kan bewegen. Zo is de bandbreedte voor een gangbaar bedrijventerrein minder groot dan de bandbreedte voor detailhandel.

3.3 Grondquote methode

Middels de grondquotemethode worden de grondprijzen bepaald als percentages van de waarde V.O.N. van het vastgoed. Deze percentages komen meestal voort uit residueel opgestelde berekeningen en zouden bijvoorbeeld jaarlijks kunnen worden vastgesteld in de grondprijzenbrief. Een van de voordelen van de methodiek is dat relatief eenvoudig grondprijzen kunnen worden bepaald voor meerdere vergelijkbare ontwikkelingen. Bijkomend voordeel is dat in de onderhandelingen met de marktpartij niet alle details uit onderhandeld hoeven te worden en dus de snelheid van onderhandelen ook hoger is.

Een nadeel van de methode is dat de invloed van de locatie en specifieke kenmerken met betrekking tot de bouw voor een specifiek project niet geheel in de waardering van de grond kunnen worden meegenomen. Zodoende zal niet in alle gevallen de hoogst mogelijke waarde voor de grond worden behaald. Een ander nadeel kan zijn dat in een markt met stijgende woningprijzen de gemeente niet volledig meeprofiteert in de waardevermeerdering van de grond tussen het moment van vaststelling van de grondquoten en het moment van gronduitgifte. Stijgende woningprijzen zorgen immers voor een hogere VON-prijs van de woningen en bij gelijkblijvende stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten samen) stijgt ook de grondprijs.

3.4 Vergelijkende (comparatieve) methode

Middels de vergelijkende (comparatieve) methode wordt de grondprijs bepaald door referenties binnen en buiten de gemeente naast elkaar te leggen en op basis van deze gegevens de grondprijs te bepalen. Vaak wordt daarbij gekeken naar de prijzen die buur- en andere gemeenten binnen de regio hanteren. Deze methode maakt het mogelijk om snel tot redelijk marktconforme grondprijzen te komen. Marktconform in de zin dat de prijs aansluit bij de prijzen die elders worden gevraagd.

De werkelijke economische waarde voor de grond kan echter hoger zijn, omdat verschillen ten aanzien van gebruiksmogelijkheden van de kavel, de locatie, de kwaliteit van de inrichting en duurzaamheid niet geheel of voldoende tot uiting komen bij een onderzoek naar de comparatieve grondwaarden. Deze methode staat daarom op gespannen voet met staatsteun. Een ander nadeel is dat de gegevens op basis waarvan de vergelijking plaats moet vinden niet altijd geheel inzichtelijk zijn. Zo kunnen transactieprizen wel worden opgevraagd, maar zijn andere voorwaarden en afspraken niet altijd bekend. In het verleden werden prijzen voor bedrijventerreinen vaak door middel van de comparatieve methode bepaald. Tegenwoordig wordt de comparatieve methode vaak gecombineerd met de residuele methode, zodat een zorgvuldige afweging wordt verkregen tussen de werkelijke marktwaarde en de waarde op basis van vergelijking met andere aanbieders van een vergelijkbaar product.

3.5 Kostprijsmethode

Deze methode gaat uit van bepaling van de grondprijs aan de hand van de productiekosten. De productiekosten bestaan doorgaans uit kosten voor bouw- en woonrijp maken van de kavel en het aangrenzende openbaar gebied. In geval van herstructurering spelen ook sloop- en verwervingskosten een rol in het bepalen van de kostprijs. De kostprijs methode is een methode die voor commerciële ontwikkelingen tegenwoordig niet meer wordt gebruikt, maar

wel relevant kan zijn als ondergrens in onderhandelingen. Voor niet-commerciële functies kan de kostprijsmethode meestal juist wel als uitgangspunt dienen.

3.6 Aanbestedingen en tenders

Voor de meeste functies is het mogelijk om een grondwaarde te bepalen als uitkomst van een aanbesteding of tender. Beide procedures zijn te beschrijven als een biedingsprocedure en in wezen zijn beide vormen grotendeels vergelijkbaar met elkaar. Binnen een vastgesteld kader van uitgangspunten kunnen verschillende geïnteresseerden een bod doen op de ontwikkeling. Het verschil tussen een aanbesteding en een tender is vooral gelegen in het doel wat met de procedure wordt nagestreefd.

Er wordt vaak voor het begrip tender gekozen als het aantal kaders die de uitschrijver van de tender stelt beperkt is. Zodoende bestaat er meer vrijheid voor de markt om een invulling te geven voor de ontwikkellocatie. De resultaten zijn dan al snel meer uiteenlopend. Een aanbesteding is veelal strakker omlijnd met kaders waarbinnen ontwikkelende partijen wordt gevraagd te bieden. Het resultaat is dat de biedingen beter met elkaar te vergelijken zijn dan wanneer voor een tender zou worden gekozen. Met beide procedures wordt beoogd om een marktconforme grondwaarde te behalen. Het aantal inschrijvers in daarbij vanzelfsprekend van invloed.

3.7 Voor- en nadelen per methode

Onderstaande tabel geeft de voor- en nadelen per methode weer.

	Voordelen	Nadelen
<i>Residuele grondwaarde methode</i>	- Marktconforme grondprijzen - Maximale grondopbrengst	- Arbeidsintensief - Langdurigere onderhandelingen
<i>Grondquote methode</i>	- Snelheid in onderhandelingen hoger - Marktconforme grondprijzen	- Methode niet per project toegesneden, dus niet altijd maximale grondwaarde - Gemeente profiteert niet altijd geheel mee in de waardeontwikkeling van de grond
<i>Vergelijkende (comparatieve) methode</i>	- Eenvoudige methode voor grondprijsbepaling - Eenvoudige toepasbaarheid grondprijzen	- Kwalitatieve verschillen tussen locaties komen niet geheel naar voren door eenvoudige wijze van bepalen grondprijzen - Gegevens die gebruikt worden voor bepaling van de grondprijzen niet geheel inzichtelijk
<i>Kostprijsmethode</i>	- Eenvoudige methode - Grondbedrijf ontwikkelt de grond kostenneutraal	- Gemeente behaalt niet de maximale waarde van de grond

	- Duidelijke ondergrens	
<i>Aanbesteding en tender</i>	- Marktconforme grondwaarden - Met de procedure voldoet gemeente direct aan Europese regelgeving met betrekking tot staatsteun - Veel mogelijkheden om te sturen op en eisen te stellen aan de ontwikkeling.	- Eenmaal in procedure zijn er beperkte sturingsmogelijkheden op de uitgangspunten zoals opgenomen in de aanbesteding of tender

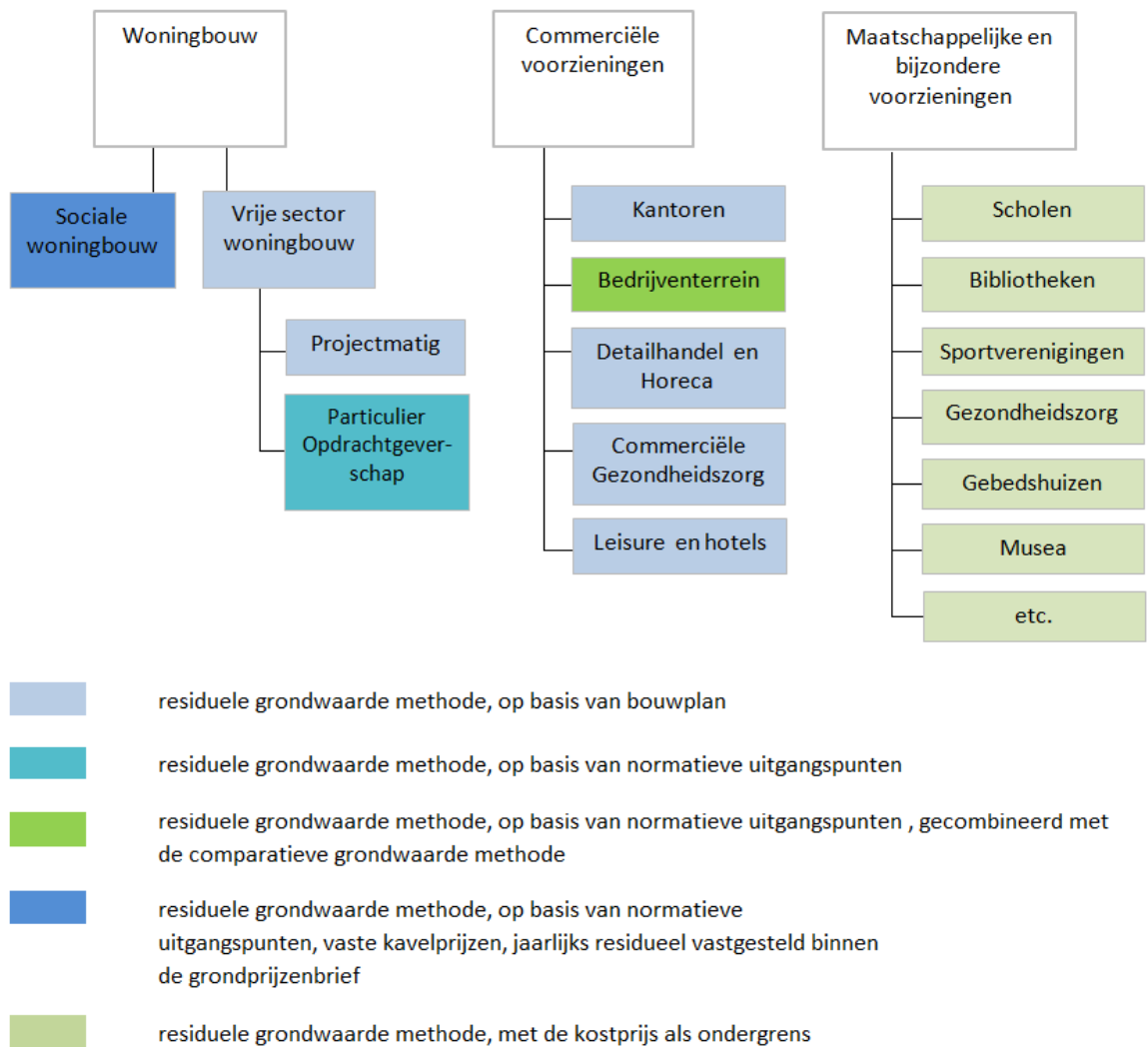
4 Functiecategorieën en de methodiek per functie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de functiecategorieën die de gemeente onderscheidt en de wijze waarop de gemeente de grondwaarde per functiecategorie bepaalt. Per functie wordt toegelicht wat de motivatie van de gemeente is om voor een bepaalde methodiek te kiezen. Ten slotte worden de verschillen duidelijk gemaakt tussen het nieuwe beleid en het beleid uit de voorgaande nota grondprijzenbeleid. In dit hoofdstuk wordt duidelijk dat de gemeente voor een aantal functies voor een gewijzigd grondprijzenbeleid kiest, met als doel de duidelijkheid en transparantie naar mogelijke kopers van grond te vergroten.

4.2 Functiecategorieën

De gemeente Schiedam maakt onderscheid tussen verschillende functies en de wijze waarop zij voor die functies de grondwaarde bepaald. In onderstaand overzicht is te zien welke functies de gemeente onderscheidt en hoe zij invulling geeft aan het bepalen van de grondwaarde gedurende de periode dat deze nota van kracht is. Restpercelen en snippergroen ontbreken in onderstaand overzicht, omdat dit geen specifieke functies betreffen. In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk zal worden beschreven hoe per functie de gekozen methodiek wordt uitgewerkt en waarom hiervoor gekozen is.



Figuur 1 Functiecategorieën methodieken voor grondwaardebepaling

4.3 Methodiek per functie

Op alle functies van toepassing

Voor nagenoeg alle functies is het denkbaar dat naast de voorgeschreven methode voor grondwaardebepaling ook een biedingsprocedure zoals een aanbesteding of een tender kan worden uitgeschreven.

Vrije sector woningbouw

- De grondwaarde voor ontwikkelingen met een projectmatig karakter wordt bepaald op basis van een bouwplan.
- Voor (collectief)particulier opdrachtgeverschap geldt dat de gemeente zowel de toekomstige marktwaarde van de woning als de stichtingskosten bepaald op basis van normatieve kengetallen.

Tot vrijesectorwoningen worden alle woningen gerekend die niet binnen het sociale domein worden geëxploiteerd als huurwoning. De grondwaarde voor deze woningen wordt altijd residueel bepaald, met dien verstande dat er onderscheid wordt gemaakt tussen ‘(collectief)particulier opdrachtgeverschap’ en ‘projectmatige’ bouw.

De grondwaarde voor ontwikkelingen met een projectmatig karakter wordt bepaald op basis van een bouwplan. Uit dit bouwplan is te destilleren welke bouwkwiteit en welk prijsniveau wordt nagestreefd. In de gesprekken met ontwikkelende partijen worden de hoogte van de verkoopopbrengsten en de stichtingskosten uit onderhandeld, wat resulteert in een residuele grondwaarde.

Voor (collectief)particulier opdrachtgeverschap geldt dat de gemeente zowel de toekomstige marktwaarde van de woning als de stichtingskosten bepaald op basis van normatieve kengetallen. In de gemeentelijke grondexploitaties zullen deze kengetallen in een vroegtijdig stadium veelal worden gebaseerd op ervaringscijfers, referentieprojecten en recente verkooptransacties. Naarmate de uitgifte van de gronden dichterbij komt en in de benodigde ruimtelijke en ontwerptechnische kaders is voorzien, zullen de gronden worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur ten behoeve van de grondverkoop. Voor deze methode is gekozen omdat particuliere kopers in het stadium van de aankoop van de grond meestal nog geen gedetailleerd ontwerp hebben van hun gewenste woning.

Op het moment dat er sprake is van meerdere geïnteresseerden, kan de gemeente besluiten tot het instellen van een biedingsprocedure op de kavel. De startwaarde bij de biedingsprocedure is in dat geval de getaxeerde waarde.

Sociale woningbouw

- De gemeente bepaalt de grondwaarde voor sociale woningbouw op basis van de residuele grondwaarde methode, waarbij het uitgangspunt is dat een marktconforme grondwaarde tot stand komt.
- De gemeente zal jaarlijks in de Grondprijzenbrief de grondprijzen voor sociale woningbouw vaststellen, welke als richtprijs dient en gehanteerd kan worden bij kleine projecten.

Ook voor sociale woningbouw moet een marktconforme prijs betaald worden. Hierbij kunnen in de onderhandelingen allen prijsbepalende zaken worden betrokken zoals huur, kwaliteit woning, rendement en exploitatieduur. Het kan interessant zijn om een exploitatieduur af te spreken, waarna de verhuurder de woningen kan uitponden. Onder uitponden wordt verstaan: het verkopen van een woning op de particuliere markt die tot dat moment als woning in de sociale sector werd geëxploiteerd als huurwoning. Door een sociale woning uit te ponden ontstaat meestal een positief saldo op de exploitatie en daarmee ook een positieve grondwaarde.

Commerciële voorzieningen

- Voor functies met een commercieel karakter rekent de gemeente Schiedam op basis van de residuele grondwaardemethode.
- Als wordt getwijfeld of een functie als commerciële of een niet-commerciële functie moet worden aangemerkt, dan geldt als stelregel dat de grondwaarde voor deze functie residueel zal worden bepaald.

Tot de functiecategorie commerciële voorzieningen worden die functies gerekend die primair gericht zijn op het maken van winst. Het bouwplan is meestal het uitgangspunt en in de gesprekken met de ontwikkelende partij wordt onderhandeld over de beoogde kwaliteit, hoogte van de verkoopopbrengsten en de stichtingskosten.

Commerciële gezondheidszorg

- Voor de gezondheidszorg met een commercieel karakter zal de grondwaarde worden bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek.

In principe heeft gezondheidszorg overwegend een niet-commercieel karakter, hoewel de zorg tegenwoordig vooral door particuliere instellingen en beroepsbeoefenaars wordt verleend. De meeste instellingen zijn niet commercieel gericht, mede vanwege het feit dat zij voor het ziekenfonds of de AWBZ willen werken. Het niet hebben van een winst oogmerk is daarbij een vereiste. Een beperkt deel van de gezondheidszorg is wel commercieel, waarbij een van de doelen is om winst te maken. Ook reguliere partijen begeven zich steeds vaker op de commerciële markt en de laatste jaren neemt de commerciële zorg in omvang toe.

Bedrijventerreinen

- De grondwaarden ten behoeve van bedrijventerreinen worden bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethode op basis van normatieve uitgangspunten, gecombineerd met de comparatieve methode.

Het residueel rekenen op basis van normatieve uitgangspunten op bedrijventerreinen is mogelijk, omdat kavels met de functie bedrijven een grote mate van inwisselbaarheid hebben en locatie eerder bepalend is dan een specifiek bouwplan. Een belangrijk aspect van de normatieve benadering is de duidelijkheid die het investerende bedrijven levert aan de voorkant, met de openbaar gemaakte grondprijzen. Door de combinatie van de verschillende rekenmethodieken toe te passen wordt een beeld verkregen van de marktwaarde van de grond (op basis van huurwaarde, rendementen en stichtingskosten) en de waarde waartegen grond op concurrerende locaties door andere gemeenten in de regio wordt aangeboden.

Maatschappelijke en bijzondere doeleinden

- Voor maatschappelijke en bijzondere doeleinden wordt nu uitgegaan van de residuele grondwaardemethode, berekend op basis van een bouwplan en op basis van een marktconforme commerciële exploitatie.
- Daar waar het onmogelijk is een residuele waarde te bepalen door de maatschappelijke aard van de functie zal de kostprijsmethode worden gehanteerd voor de bepaling van de grondwaarde.
- Voor functies waarvoor vanuit het Rijk financieel wordt bijdragen in de kosten voor de grondverwerving geldt de bijdrage als norm voor de hoogte van de grondwaarde.

Onder maatschappelijke en bijzondere doeleinden worden functies verstaan zonder winstoogmerk, zoals religieuze gebouwen, scholen, bibliotheken, sportverenigingen, parkeren, niet-commerciële gezondheidszorg enzovoorts. Voor sociale woningbouw is een aparte beleidsregel opgesteld, zie hiervoor pagina 14 van dit document.

Als uitgangspunt voor de bepaling van de grondwaarde werd onder het voorgaande grondprijzenbeleid nog uitgegaan van de kostprijsmethode. Hiervoor is destijds gekozen omdat dergelijke functies vaak een onrendabele top kennen en er daarom geen sprake is van een residuele grondwaarde.

Het huidige gronduitgiftebeleid gaat echter uit van gronduitgifte in eigendom in plaats van erfpacht. Daarmee komt de mogelijke waardesprong van de grond bij een eventuele functiewijziging in de toekomst terecht bij de afnemer van de grond. Daartegenover staan mogelijke risico's die met een toekomstige herontwikkeling gepaard gaan.

Voor maatschappelijke en bijzondere doeleinden wordt nu uitgegaan van de residuele grondwaardemethode, berekend op basis van een bouwplan en op basis van een marktconforme commerciële exploitatie. Daar waar de kostprijs van de grond de residuele waarde overstijgt zal de kostprijsmethode worden gehanteerd voor de bepaling van de grondwaarde.

Voor sommige functies wordt vanuit het Rijk financieel bijdragen in de kosten voor de grondverwerving. In dat geval is de bijdrage de norm voor de hoogte van de grondwaarde.

Overige gronden

Reststroken

- Voor reststroken geldt een gedifferentieerde vaste kavelprijs. Uitgangspunt is een basisgrondprijs, die jaarlijks in de grondprijzenbrief wordt vastgesteld aan de hand van de gemiddelde grondprijs voor woonkavels.
- Er vindt differentiatie plaats op basis van de volgende categorieën:
 - a) 100% van de basisprijs geldt voor alle grond waarop bebouwing mogelijk is;
 - b) 50% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die ten opzichte van de bestaande bebouwing is gelegen:
 - aan de voorzijde binnen 5 meter;
 - aan de zijkant binnen 5 meter;
 - aan de achterkant binnen 15 meter;
 - c) 25% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die buiten de onder b) genoemde perceelsafmetingen ligt.

Onder reststroken vallen percelen die worden uitgegeven ter aanvulling op bestaande eigendoms- dan wel erfpachtsituaties bij woonbestemmingen. Restpercelen die bijvoorbeeld grenzen aan grond met een bedrijfsbestemming worden gewaardeerd volgens de voor deze functie vastgestelde methode van grondwaardebepaling.

Snippergroen

Een speciale categorie reststroken is de categorie 'snippergroen'. Onder snippergroen worden alleen die gronden verstaan die aangrenzend zijn aan een perceel met een woonbestemming, en die verder voldoen aan de definitie snippergroen zoals vastgesteld in de 'Werkwijze snippergroen'.

De grondwaarde wordt bepaald op de wijze zoals die geldt voor overige reststroken (gedifferentieerde vaste kavelprijs), met dien verstande dat het bij snippergroen per definitie gaat om niet bebouwbare grond en de prijs daarom altijd zal vallen binnen categorie b) of c).

Geveltuinen

Op verschillende plekken in de stad komen er steeds meer geveltuinen. Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie, ecologie en gevelbeeld is dit een gewenste ontwikkeling. Vooral als de gevel direct grenst aan de stoep. Een geveltuin moet aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Er moet vooraf toestemming verleend worden;
- Hij is maximaal 45 cm (anderhalve stoeptegel) breed;
- Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de geveltuin;
- In geval van een verwaarloosde geveltuin dient op aanzeggen van de gemeente de oorspronkelijke stoep weer terug gebracht te worden;
- De nutsbedrijven moeten altijd toegang kunnen krijgen tot kabels en leidingen in de geveltuin. Eventuele schade aan uw geveltuin bij werkzaamheden aan kabels of leidingen kunt u niet verhalen;
- De grond blijft eigendom van de gemeente.

Indien er meer dan 45 cm in gebruik wordt genomen dan is er mogelijk sprake van snippergroen en kan er conform het snippergrond protocol gekeken worden of de grond uitgegeven kan worden. Hiervoor moet de volledige grondprijs vanaf de erfgrans betaald worden. Indien er bankjes e.d. geplaatst worden is de precarioverordening van toepassing.

Een geveltuin moet aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Er moet vooraf toestemming verleend worden;
- Hij is maximaal 45 cm (anderhalve stoeptegel) breed;
- Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de geveltuin;
- In geval van een verwaarloosde geveltuin dient op aanzeggen van de gemeente de oorspronkelijke stoep weer terug gebracht te worden;
- De nutsbedrijven moeten altijd toegang kunnen krijgen tot kabels en leidingen in de geveltuin. Eventuele schade aan uw geveltuin bij werkzaamheden aan kabels of leidingen kunt u niet verhalen;
- De grond blijft eigendom van de gemeente.

Buitenreclame

De prijsbepaling voor de exploitatie van buitenreclame gebeurt door middel een tender/aanbesteding.

Motorbrandstofverkooppunten

Op 27 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Huurbeleid Motorbrandstofverkooppunten' vastgesteld. Dit beleid houdt in dat bij (tussentijdse) beëindiging van een overeenkomst de locatie via een te organiseren veiling aan de hoogste bieder van de entrance fee wordt verhuurd voor een huurperiode van 15 jaar. Gelet op het voorgaande wordt daarom voor deze functie geen nader prijzenbeleid in de Kadernota Grond 2020 vastgesteld.

Overige functies

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• De grondwaarde voor overige functies wordt op basis van maatwerk bepaald. |
|---|

Deze categorie betreft sporadische transacties bijvoorbeeld uitgifte landbouwgrond aan een recreatieschap. De grondwaarde voor overige functies wordt op basis van maatwerk bepaald.

5 Overzicht oud vs. nieuw beleid

Onderstaande tabel geeft in het kort de methodieken binnen het nu geldende grondprijzenbeleid voor de verschillende functies weer, afgezet tegen het voorgaande grondprijzenbeleid.

OUD vs. NIEUW beleid		
Toelichting op de Kadernota Grond: deel II Grondprijzenbeleid		
	was	wordt
Woningbouw: sociaal	residueel (normatief), o.b.v. uitponding na 20 jaar. o.b.v. advies door een gespecialiseerd bureau, jaarlijks vast te stellen in grondprijzenbrief	residueel (normatief. o.b.v. advies door een gespecialiseerd bureau, jaarlijks vast te stellen in grondprijzenbrief
Woningbouw: vrije sector, projectmatig	residueel (bouwplan)	residueel (bouwplan)
Woningbouw: vrije sector, particulier opdrachtgeverschap	residueel (bouwplan)	residueel (normatief)
Bedrijventerrein	residueel (bouwplan)	residueel (normatief), in combinatie met comparatieve grondwaarde
Commerciële voorzieningen	residueel (bouwplan)	residueel (bouwplan)
Maatschappelijke en bijzondere doeleinden (scholen, bibliotheken, sportverenigingen, gezondheidszorg, gebedshuizen)	residueel (bouwplan) op basis van een marktconforme commerciële exploitatie, tenzij kostprijs de residuele grondwaarde overstijgt. Voor functies waar het Rijk voorziet in een bijdrage voor de grondverwerving geldt de bijdrage als de norm voor de grondwaarde	residueel (bouwplan) op basis van een marktconforme commerciële exploitatie, tenzij het onmogelijke is de residuele waarde te bepalen, in welk geval de kostprijs geldt. Voor functies waar het Rijk voorziet in een bijdrage voor de grondverwerving geldt de bijdrage als de norm voor de grondwaarde
Overige gronden: restpercelen /snippergroen	gedifferentieerd grondprijssysteem, gematigde prijs voor bestaande gevallen 'snippergroen'	gedifferentieerd grondprijssysteem
Overige gronden: overige functies	maatwerk	maatwerk
Motorbrandstof-verkooppunten	Geen beleid	Idem



**gemeente
Schiedam**

beleidsnota

gemeente Schiedam

team Vastgoed,
Grondbeleid en
Ondersteuning

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501
3100 EA Schiedam

14 010
schiedam.nl

Bijlage Kadernota Grond 2020

Deel III - Gronduitgiftebeleid

Inhoud

1. Inleiding	80
1.1 Afbakening beleidsveld	80
1.2 Relatie met ander beleid	80
1.3 Actualisatie	80
1.4 Leeswijzer	80
2. Beleidsformulering rond uitgifte in eigendom	82
2.1 Hoofdregel	82
2.2 Uitzondering op de hoofdregel	82
2.3 Gebiedsgewijze uitzonderingen via uitvoeringsnota	82
2.4 Algemene voorwaarden in geval van verkoop	83
2.5 Specifieke voorwaarden in geval van verkoop	84
2.6 Gronduitgiften voor maatschappelijke of bijzondere functies	86
3. Beleidsformulering rond conversie van erfpacht	87
3.1 Samenhang hoofdregel en conversie naar eigendom	87
3.2 Samenhang met instrumentarium specifieke bepalingen	87
3.3 Garantieprijs drie jaar	87
3.4 Prijs plafond conversie nieuwbouwwoningen op erfpacht	88
3.5 Bestaande conversiemethodiek	89
4. Beleidsformulering rond bestaande erfpachten	90
4.1 Canonherziening, herzieningsmethodiek	90
4.2 Canonherziening, uitzondering overstap herzieningsmethodiek	90
4.3 Conversie naar eigendom bij canonherziening	91
4.4 Canonsprong	91
4.5 Schrijnende gevallen	91
4.6 Toestemming bij overdracht	92
4.7 Studie naar mogelijkheid ondererfpacht	92
5. Monitoring erfpachtinkomsten	94
5.1 Aansluiting bij Berap	94
6. Beleidsformulering communicatie en informatie	95
6.1 Informatiemateriaal	95
6.2 Voorlichting	95
7. Hardheidsclausules	96
7.1 Hardheidsclausule	96
8. Overzicht oud vs nieuw beleid	97

1. Inleiding

1.1 Afbakening beleidsveld

Dit deel van Kadernota Grond 2020 gaat over gronduitgiftebeleid. Evenals vorige jaren gaat het daarbij om het voor lange termijn, eventueel definitief ter beschikking stellen van grond. Het gaat in hoofdzaak over de uitgifte van grond als zakelijk recht en in directe relatie daarmee de mogelijkheid van conversie van erfpacht naar eigendom.

Het afstotingsbeleid van gemeentepanden staat op zichzelf. Het in dit deel beschreven gronduitgiftebeleid regelt aanvullend daarop de zakenrechtelijke uitwerking. Dat betreft dan onder meer de eventuele keuze voor erfpacht, het opnemen van anti-speculatieve bepalingen, kettingbedingen en dergelijke.

Tot slot geldt dat gronden bestemd voor gebruik binnen het beleidsveld educatie buiten het bereik van deze beleidsnota vallen. Deze worden beheerst door eigen wettelijke regelingen en beleid.

1.2 Relatie met ander beleid

Onderwerpen als verhuur of bruikleen vallen, hoewel te zien als vormen van gronduitgifte, buiten het bestek van dit deel van de kadernota. Aldus is bijvoorbeeld de ter beschikkingstelling van locaties voor motorbrandstofverkooppunten buiten het bestek van deze beleidsnota geregeld⁴. Dit geldt evenzeer voor regelingen waarmee geveltuintjes kunnen worden gerealiseerd. Ook bestaan er buiten het bestek van deze kadernota Werkwijze Snippergroen met eigen toetsingscriteria en eigen prijsvorming. Overigens zijn in Deel II (grondprijzenbeleid) van deze kadernota wel regels opgenomen over huurprijzen.

1.3 Actualisatie

De Kadernota Grond 2020 is geschreven vanuit de wens en noodzaak tot actualisatie. Voor dit deel van de kadernota betekent dit dat het vooral aanpassingen op bestaande werkwijzen beschrijft. Veel detaillering, zoals parameters en procedures, staat los van deze aanpassingen en hoeft hier niet te worden herhaald. Als sprake is van een verandering komt die verandering hieronder aan de orde. Deze lijn werd ook gevolgd in de Kadernota Grond 2015. Dit betekent niet dat niet wordt gestreefd naar compleetheid. Een aantal onderwerpen uit de Kadernota Grond 2015 wordt (soms letterlijk) herhaald, met name indien die van groot belang zijn of indien die een bestaande beleidslijn benadrukken.

1.4 Leeswijzer

In het navolgende vindt u allereerst beleidsbeschrijving gezien vanuit het vertrekpunt dat alle gronduitgiften in eigendom geschieden. Daarna wordt de overstap gemaakt naar conversiebeleid als vorm van realisatie van eigendom in geval van bestaande erfpacht.

⁴ Raad, 27/10/2011, VR88.

Aangezien erfpacht als uitgiftedorm beschikbaar blijft wordt in het daarop volgende hoofdstuk het nodige beschreven over nieuwe erfpachten. Dit deel van de beleidsbeschrijving is financieel geïnitieerd (problematiek van terugvallende erfpachtinkomsten).

Na deze paragrafen over nieuwe uitgften volgt een hoofdstuk over bestaande erfpacht. Ook hier liggen soms financiële drijfveren ten grondslag aan de beschrijving van gewijzigd beleid.

Tot slot leest u nog enkele korte hoofdstukken over financiële monitoring, communicatie en gebruikelijke afsluitende bepalingen.

2. Beleidsformulering rond uitgifte in eigendom

2.1 Hoofdregel

Het gronduitgiftebeleid wordt gekenmerkt door het feit dat gronduitgifte in eigendom het uitgangspunt is. Alle nieuwe gronduitgiften gaan in eigendom. Als een gegadigde voor gronduitgifte de voorkeur zou hebben voor uitgifte in erfpacht, dan kan daaraan tegemoet worden gekomen. Daarnaast kan de concrete casus aanleiding geven voor een voorkeur voor erfpacht. Paragraaf 2.4 levert daarvoor een aantal handvatten.

2.2 Uitzondering op de hoofdregel

Het havengebied heeft unieke economische potentie. De branding van Offshore Valley Schiedam is in volle gang. De bestaande gedragslijn dat het havengebied een ‘status aparte’ heeft wordt gecontinueerd. Dat betekent dat conversie van bestaande erfpachtrechten of nieuwe uitgiften in eigendom uitgesloten zijn.

Het havengebied is uitgesloten voor de mogelijkheid van uitgifte in eigendom, c.q. conversie van erfpacht.

2.3 Gebiedsgewijze uitzonderingen via uitvoeringsnota

Het college van B&W kan gebieden aanwijzen waar eigendom, al dan niet tijdelijk, is uitgesloten. Hieronder valt logischerwijs ook conversie van erfpacht naar eigendom. Aldus is erfpacht automatisch de voorgeschreven vorm van gronduitgifte. Hieraan kunnen belangrijke economische argumenten aan te grondslag liggen. Maar een wens daartoe kan bijvoorbeeld ook ontstaan als geanticipeerd wordt op een gebiedsontwikkeling. De aanwezigheid van eigendommen kan een de gebiedsontwikkeling immers ernstig frustreren. Een tijdelijke aanwijzing hoeft overigens uitgifte in eigendom (en conversie) niet uit te sluiten in de fase dat bedoelde gebiedsontwikkeling wordt uitgevoerd.

Voor de eerste invulling is de door het college vast te stellen Uitvoeringsnota Grond 2020 daarvoor de aangewezen plek. Daarna kan sprake zijn van separate besluitvorming, eventueel in de vorm van een actualisatie van de Uitvoeringsnota.

Jaarlijks verzorgt het college bij de begroting en jaarrekening in de paragraaf Grondbeleid een overzicht van de bedrijfsterreinen met daarbij de status van elk gebied ten aanzien van de mogelijkheid van eigendom/conversie. Voor zover wordt verwacht dat hierin mutaties zullen plaatsvinden c.q. is gebleken dat in de loop van het jaar een gebied van ‘kleur’ is gewijzigd, wordt dat daarbij aangegeven.

Voor zover de mogelijkheid voor conversie en eigendom open staan, geldt dat dit slechts mogelijk is indien wordt voldaan aan diverse criteria. Allereerst geldt dat sprake moet zijn van een erfpachter-gebruiker. Zo zijn erfpachtrechten die geheel of gedeeltelijk worden verhuurd

uitgesloten. Deze regel wordt enigszins ruim geïnterpreteerd: indien binnen één holding-structuur bijvoorbeeld sprake is van een vastgoed-BV en een exploitatie-BV, dan worden deze vennootschappen voor de interpretatie van deze regel als één beschouwd.

Overkoepelend geldt, voor zover de mogelijkheid van eigendom of conversie openstaat, dat het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot uitgifte in eigendom c.q. conversie naar eigendom tenminste beoordelen aan de hand van de navolgende vier criteria:

- de werkgelegenheid;
- mate waarin het past binnen profiel en programma van het gebied;
- mate waarin het past binnen beleid voor de bedrijventerreinen;
- de financiële consequenties voor de gemeente.

- **Gronduitgifte in eigendom is het uitgangspunt.**
- **Erfpacht is mogelijk.**
- **Voor bedrijventerreinen is erfpacht het uitgangspunt.**
- **Het college van B&W kan tot gebiedsgewijze afwijking besluiten.**

2.4 Algemene voorwaarden in geval van verkoop

Bij de verkoop van grond zijn – anders dan te doen gebruikelijk bij uitgifte in erfpacht – geen algemene voorwaarden van toepassing. Bij uitgifte in erfpacht blijft er een duurzame relatie bestaan tussen de gemeente en de erfpachter, die een regeling behoeft. Bij verkoop van grond is die duurzame relatie vrijwel afwezig, hetgeen recht doet aan de essentie van eigendom. Toch zijn er kwesties die bij elke uitgifte in eigendom van belang zijn. Tot de standaardbepalingen behoort inmiddels:

- de kwalitatieve verplichting tot het dulden van de aanwezigheid en het onderhoud van kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen⁵;
- exoneration van gemeentelijke aansprakelijkheid ten aanzien van het in milieutechnische en/of -juridische zin ongeschikt zijn van de grond voor het beoogde gebruik, anders dan bij verkoop c.q. vestiging is vastgelegd (kettingbeding).

Daarnaast zijn er nog twee regelingen afkomstig uit de Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004 die vergelijkbaar van belang zijn in de situatie van verkoop van grond. Hiervoor zijn kettingbedingen vereist. Dit betreft.

- Het verplicht mee-ophogen van de eigen kavel als de gemeente het aangrenzend openbaar gebied ophoogt.
- Het situeren en onderhouden van perceelafscheidings (hagen, muren, hekken, schuttingen e.d.) binnen de eigen kavel. Dit ter voorkoming dat de gemeente onbedoeld onderhoudsplichtig wordt voor mandelige zaken.

⁵ In voorkomende gevallen zal een leidingeigenaar verlangen dat zijn belang wordt behartigd door middel van het vestigen van een zakelijk recht van opstal, e.e.a. voor rekening van de koper. Dit naast genoemde standaardbepaling.

Bij elke gronduitgifte in eigendom zullen bepalingen van toepassing worden verklaard door middel van aanvullende bedingen in de koopakte ter regeling van:

- **het gedogen van o.m. kabels en leidingen;**
- **exoneratie bodemaansprakelijkheid;**
- **het verplicht mee ophogen met openbaar gebied;**
- **de instandhouding van erfafscheidingen.**

2.5 Specifieke voorwaarden in geval van verkoop

In een aantal gevallen zal sprake zijn van situaties waarbij de gemeente belang heeft bij een regeling voor lange termijn. Veelal zullen die belangen locatie- of projectspecifiek zijn. In die gevallen kunnen op de situatie toegespitste kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbedingen worden vastgelegd. Een bijzondere categorie hierbinnen vormen anti-speculatieve bepalingen.

De in Deel I van deze kadernota verwoorde keuze voor een als ‘faciliterend-plus’ beschreven grondpolitiek maakt dat het beoordelen of al dan specifieke voorwaarden moeten worden bedongen een vast onderdeel is in het onderhandelingsproces bij een nieuwe gronduitgifte. Dit geldt des te meer indien die gronduitgifte plaats vindt door middel van uitgifte in eigendom.

Ontwikkelaars zijn steeds meer bereid om doelgroepgerichte projecten op te pakken. Denk daarbij aan huisvesting voor expats, studentenwoningen, particuliere/commerciële zorg-functies zoals zorgwoningen en (het bovenssegment van) sociale huur. Indien dergelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd met verkoop van gronden door de gemeente, waarbij gewoonlijk sprake is van aangepaste prijsvorming voor de grond, dan zal dit veelal gestoeld zijn op de verwezenlijking van beleidsambities. Daarbij moeten dan twee dingen in de gaten worden gehouden.

- Hoeveel vrijheid heeft de initiatiefnemer om, nadat de grond op zijn naam is gesteld, het bouwplan aan te passen en misschien zelfs een andere doelgroep te bedienen?
- Wat is het effect op de overeengekomen grondprijs als de initiatiefnemer, nadat de grond op zijn naam is gesteld, het bouwplan aanpast, in omvang of qua doelgroep?

Het is prima dat conform de eerder geformuleerde hoofdregel een daarvoor benodigde gronduitgifte in eigendom geschiedt. Echter, op basis van een beoordeling van het effect en de onwenselijkheid van het mogelijk afwijken door de initiatiefnemer van zijn planpresentatie, behoren de gemeentelijke beleidsbelangen en financiële belangen veilig te worden gesteld door middel van specifieke contractuele voorwaarden.

Maar ook initiatieven waar marktconformiteit op eerste gezicht is vertaald naar een overeen gekomen grondprijs moeten kritisch worden gezien. Een goed voorbeeld daarvan zijn initiatieven voor verhuur van woningen in de vrije sector. Uitponding kan soms binnen enkele jaren al lucratief zijn, waarbij de aanvankelijke marktconformiteit verloren gaat. Anti-speculatieve bepalingen moeten worden overwogen, waarbij sprake kan zijn van een werkingsduur tot wel 20 jaar.

Indien de gemeentelijke behoefte bestaat om dergelijke belangen voor lange tijd veilig te stellen, dan is het zeer de vraag of uitgifte in eigendom nog wel de juiste vorm van gronduitgifte is. In dat geval heeft erfpacht de voorkeur.

Specifieke voorwaarden, zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, kettingbedingen, waaronder tevens anti-speculatieve bepalingen, behoren tot het standaard instrumentarium van een gemeentelijke contractvorming. Waarborgen dienen te worden getroffen voor

- **mogelijk afwijken van gepresenteerd plan, zowel qua omvang als beleid**
- **en de financiële weerslag daarvan.**

2.6 Gronduitgiften voor maatschappelijke of bijzondere functies

Het betreft functies waarbij de gemeente een langdurig historisch, maatschappelijk, economisch of strategisch belang heeft. Daarbij valt te denken aan locaties voor nutsvoorzieningen en gemalen. Ook vallen hieronder gronden met de functie onderkomen hulpdiensten, moskeeën, kerken, begraafplaatsen, ziekenhuizen en andere zorginstellingen. e.d. Ook de molens vallen hieronder.

De hierboven genoemde functies hebben met elkaar gemeen dat bij gronduitgifte gewoonlijk sprake is van een gematigde grondprijs en dat commercieel gericht rendement geen hoofddoel is. Voor die functies leidt de in de vorige paragraaf beschreven risico beoordeling op voorhand tot een voorkeur voor een regeling via erfpacht.

Een bijzondere categorie vormen de gronden ten behoeve van woningcorporaties. Uitgifte van deze gronden in erfpacht heeft de voorkeur. Uitgifte in eigendom is (blijft) evenwel mogelijk voor zover sprake is van een zogenoemde partner in de stad (feitelijk dus alleen Woningstichting Woonplus). De nagestreefde langetermijnbelangen van de gemeente worden in dat geval afdoende behartigd via vastgelegde samenwerking en prestatieafspraken.

- **De ter beschikkingstelling van gronden voor maatschappelijke en bijzondere functies geschiedt bij voorkeur in erfpacht;**
- **voor Woningstichting Woonplus geldt als uitzondering dat eigendom mogelijk is.**

3. Beleidsformulering rond conversie van erfpacht

3.1 Samenhang hoofdregel en conversie naar eigendom

Het conversiebeleid volgt de hoofdregel en beschreven bijzonderheden in hoofdstuk 2. Daar waar sprake is van de mogelijkheid van uitgifte eigendom betekent dat tevens dat als in een vergelijkbare situatie sprake is van een bestaande erfpacht, conversie van erfpacht naar eigendom mogelijk is. Dit behoudens de in de volgende paragraaf beschreven uitzondering.

Het conversiebeleid volgt zoveel mogelijk de hoofdregel rond eigendom.

3.2 Samenhang met instrumentarium specifieke bepalingen

De situatie kan zich voordoen dat via een bestaande erfpacht de gemeentelijke belangen goed zijn geregeld. Indien in dat geval vooruitlopend op verdere planontwikkeling conversie wordt verzocht, zou dit betekenen dat moet worden teruggevallen op het instrumentarium van kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbedingen, waaronder tevens anti-speculatieve bepalingen. In de meeste gevallen zal de bestaande regeling via erfpacht beter en sterker zijn dan anderszins kan worden bereikt. In die gevallen geldt dat met een zekere terughoudend conversie mogelijk is. Indien de planontwikkeling pril of onzeker is, terwijl de locatie objectief gezien geschikt is voor herbestemming, is conversie op voorhand niet mogelijk. De mogelijkheid van conversie blijft dan opgeschort totdat sprake is van een haalbaar, reëel en waardeerbaar plan. Na realisatie van een dergelijk plan is conversie logischerwijs gewoon mogelijk.

Een voorbeeld hiervan is een leegstaand bedrijfspand op erfpacht binnen een woongebied. In zo'n geval is te verwachten dat herontwikkeling tot bijvoorbeeld een appartementencomplex, op enig moment in de toekomst zal plaatsvinden.

In alle gevallen van conversie behoren kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbedingen, waaronder tevens anti-speculatieve bepalingen, tot het standaard instrumentarium bij contractvorming.

Een voorbeeld: de gemeente verleent medewerking aan conversie van een bestaande erfpacht die wordt herontwikkeld tot zorgwoningen.

Conversie van een bestaande erfpacht is beperkt mogelijk als dit vergt dat een scala aan specifieke bepalingen moet worden bedongen.

3.3 Garantieprijs drie jaar

Een ontwikkelaar kan binnen het hiervoor beschreven beleid ervoor kiezen een woningproject toch op erfpachtgrond te ontwikkelen. Hierdoor behoeft de grondcomponent niet gefinancierd

te worden ten laste van eigen liquiditeit of beschikbare kredietruimte. Aan de wens om toch op woningen eigen grond te leveren kan worden voldaan door de erfpacht te converteren naar eigendom bij levering van de woning aan de bewoner. De woningkoper vergoedt op dat moment de conversieprijs (i.c. de grondwaarde) zodat de erfpacht kan worden omgezet naar eigendom. Daartoe zou de grondwaarde moeten worden getaxeerd. Het erfpachtrecht is dan enkele weken tot enkele jaren oud. Er zit immers een tijdsverloop tussen het moment waarop de ontwikkelaar op zijn verzoek de grond van de gemeente in erfpacht geleverd heeft gekregen en het moment waarop de ontwikkelaar doorlevert aan de eindgebruiker.

Een taxatie levert vertraging in de behandeling alsmede extra kosten op en zal vermoedelijk een grondwaarde rapporteren omstreeks of hoger dan het niveau van de uitgifteprijs. Voor deze gevallen vindt geen taxatie plaats in het geval dat conversie naar eigendom plaatsvindt binnen drie jaar na ingangsdatum van de erfpacht. De conversieprijs zal worden berekend aan de hand van de bij de vestiging gehanteerde (marktconforme) uitgifteprijs.

Dit was reeds bestaand beleid. In de praktijk blijkt de wens te bestaan om dit niet specifiek voor nieuwbouwwoningen te doen gelden. Daar is niets op tegen. Feitelijk is deze methode hanteerbaar voor alle typen erfpachten waar binnen drie na ingangsdatum van de erfpacht conversie wordt verzocht (peildatum conversie).

Ten behoeve van de conversie naar eigendom van recent gevestigde erfpachten wordt tot drie jaar na aanvang van de erfpacht conversieprijs berekend en gegarandeerd op basis van de (marktconforme) uitgifteprijs van de grond bij aanvang van de erfpacht.

3.4 Prijs plafond conversie nieuwbouwwoningen op erfpacht

In 2011 is beleid vastgesteld waarmee de conversieprijs voor nog jonge erfpachtrechten werd gematigd. Dit beleid is nog steeds geldend. De rekenkundig bepaalde prijs in geval van conversie kort na vestiging van de erfpacht kon als onredelijk worden beschouwd. Door een aanpassing van beleid werd deze onredelijkheid voorkomen. Dit werd bereikt door een plafond te definiëren op basis van financieel rekenkundige formules. De werkingsduur van het prijsdrukkend effect mocht kort zijn omdat het beleid zag op recent gevestigde erfpachtrechten. Afhankelijk van marktomstandigheden werd met dit plafond een matiging van de berekening van de conversieprijs gedurende de eerste tot 3 tot 8 jaar gerealiseerd, hetgeen ruimschoots voldeed aan het criterium 'recent gevestigd'. De waardeontwikkeling van vastgoed werd echter door de crisis verstoord. Hierdoor bleek de werkingsduur van het prijsdrukkend effect langer zijn werking te hebben dan noodzakelijk en gewenst. Dit effect is de afgelopen jaren door de aantrekkende vastgoedmarkt grotendeels hersteld. Niettemin is het raadzaam een hard eindmoment te formuleren voor het effect van genoemd beleid in concrete gevallen. Daarbij wordt voor synchroniteit met de vorige paragraaf gekozen.

Ten behoeve van de conversie naar eigendom van nieuwbouwwoningen op erfpacht wordt het matigende effect op de conversieprijs van het in 2011 ingevoerde beleid beperkt tot drie jaar na aanvang van de erfpacht. Daarna geldt het bestaande plafond dat de berekende conversieprijs nimmer hoger mag zijn de waarde van de grond op de peildatum van de conversie.

3.5 Bestaande conversiemethodiek

De bestaande berekening van de conversieprijs, diverse parameters, e.d. vormen een functionerend systeem voor de afhandeling van de conversies. De vaststelling van kosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag met daarbij het onderscheid in tarifiering binnen c.q. buiten bedrijventerrein, wordt overgelaten aan B&W⁶.

⁶ Zonder evenwel nu een trendbreuk te willen bewerkstelligen in de weloverwogen bestaande administratiekosten.

4. Beleidsformulering rond bestaande erfpachten

4.1 Canonherziening, herzieningsmethodiek

In een aantal gevallen is door historische keuzen (soms door rechtsvoorgangers) sprake van een oudere herzieningsmethodiek van de canon. In de periode 1988 tot 1993 hebben alle erfpachters met een 20-jarige herzieningscyclus een eenmalig aanbod gehad om over te stappen op een moderne methodiek.

In de kadernota Grond 2015 is een kostbaar gebleken beleidsregel ingevoerd dat bij canonherziening volgens verouderde systematiek tegelijk opnieuw de mogelijkheid tot overstap naar een modernere herzieningsmethodiek wordt voorgesteld. De behoefte blijft bestaan om erfpachters de gelegenheid te bieden om over te stappen op een moderne herzieningsmethodiek. Met een moderne methodiek worden een herzieningsmethoden bedoeld waarbij sprake is van een herzieningscyclus van 10 jaar met integrale herziening. De doelgroep voor deze keuzemogelijkheid bestaat derhalve uit alle erfpachters met een andere herzieningscyclus dan 10 jaar met integrale herziening (behoudens na te noemen uitzondering). De keuze tot overstap wordt aangeboden bij gelegenheid van een aan de orde zijnde integrale herziening. De methodiek waarnaar kan worden overgestapt is die zoals beschreven in de “Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2019”.

Omdat bij deze overstap in vrijwel alle gevallen het aangepaste bodemniveau direct in werking treedt⁷, wordt de erfpachter gewoonlijk een overstapcanon aangeboden op het niveau van het rekenkundig product van het renteomslagpercentage en de grondwaarde op herzieningsdatum.

Bij canonherziening volgens verouderde systematiek wordt tegelijk ook de mogelijkheid tot overstap naar de herzieningsmethodiek van de “Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2019” voorgesteld.

4.2 Canonherziening, uitzondering overstap herzieningsmethodiek

Binnen het havengebied bestaan nog enkele erfpachtrechten met een 20-jarige herzieningscyclus. Dit betreft erfpachtrechten met een bijzondere achtergrond (voormalig Wilton Fijenoord).

Het in 2015 opnieuw invoeren van het keuze-beleid was feitelijk geënt op woningerfpachten. Binnen één straat konden grote verschillen ontstaan tussen de canonniveaus en tussen toepasselijke voorwaardenstraat hetgeen als storend en onrechtvaardig werd gezien en moeilijk bleek uit te leggen aan particuliere eigenaars. Dit, en de bijzondere achtergrond van de erfpachtrechten in het havengebied, vormen reden om deze rechten uit te zonderen van de doelgroep.

⁷ Althans, zolang het herzieningspercentage lager is dan het renteomslagpercentage, zoals het geval het ten tijde van het opstellen van dit beleidsstuk.

4.3 Conversie naar eigendom bij canonherziening

Op het moment van integrale canonherziening vindt van gemeentewege een taxatie van de grondwaarde plaats. Bij die gelegenheid zal in geval van reguliere woningen een concreet aanbod voor conversie naar eigendom worden gedaan, naast het noodzakelijke voorstel van de canonherziening. Zie voor de uitwerking van het begrip ‘reguliere woningen’ hierna ook paragraaf 4.6. De waarderingsmethodiek bij deze aanbiedingen is gelijk aan die bij nieuwe gronduitgiften, zoals beschreven in het deel Grondprijzenbeleid bij de Kadernota Grond 2020. Aangezien in deze gevallen tevens sprake kan zijn van de keuze van overstap naar een andere herzieningsmethodiek, wordt de conversieprijs berekend op het voor de erfpachter voordeligste niveau van de conversieprijs bij de voorliggende canonkeuzen.

Bij canonherziening wordt in geval van reguliere woningen een concreet aanbod voor conversie naar eigendom gezonden.

4.4 Canonsprong

Inmiddels is duidelijk dat actuele integrale canonherzieningen in veel gevallen tot verlaging van de canon leiden. De kans dat een canon veel stijgt neemt daardoor sterk af. Toch blijft de zorg voor grote canonverhogingen. Elke verandering in de hoogte van de canon heeft een direct verband met de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Ondanks die marktwerking kan in concrete gevallen sprake zijn van een canonsprong die problematisch is. Conversie naar eigendom is de meest voor de hand liggende oplossing om (voor altijd) canonverhogingen te voorkomen. Dat is niet altijd voor iedereen mogelijk (door bijvoorbeeld leeftijd, werkeloosheid, schulden). Voor problematische canonverhogingen zal maatwerk worden geboden via een zogenoemde klimcanon. Elke uit te voeren berekening is maatwerk en kent als randvoorwaarde dat de berekening budgetneutraal is over een periode gelijk aan het aantal jaren van de herzieningscyclus. Feitelijk zullen in de voorkomende gevallen enkele alternatieven worden uitgewerkt en voorgelegd aan de betreffende erfpachter.

Vuistregel voor het kunnen toepassen van een klimcanon is dat dit bij integrale herziening van de canon voor woningerfpachten automatisch wordt aangeboden indien sprake is van verdubbeling van de canon over een tijdvak van 10 jaar. Het criterium verdubbeling in 10 jaar wordt rekenkundig vertaald naar situaties met een andere herzieningscyclus.

Op het moment van schrijven van deze beleidsnota bestaan er nog drie rechten met een klimcanon.

In geval van verdubbeling van de canon in tien jaar wordt de mogelijkheid van een klimcanon aangeboden als alternatief naast de normaal berekende canonherziening.

4.5 Schrijnende gevallen

Sinds vele jaren is een regeling ‘schrijnende gevallen’ onderdeel van het gronduitgiftebeleid. Hierdoor kon een concrete korting op de canon wordt verleend, die zou worden bijgeschreven voor afrekening indien de woning ooit met overwaarde wordt verkocht. Hiervan is nimmer

gebruik gemaakt. In het kader van opschonen van overtollig beleid vervalt deze regeling. In voorkomend geval kan de klimcanon soelaas bieden.

De regeling schrijnende gevallen vervalt.

4.6 Toestemming bij overdracht

In vrijwel alle erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat toestemming van de gemeente als erfverpachter is vereist in geval van overdracht van het recht. Reeds in 2005 is een beleidsverruiming ingevoerd dat deze toestemming voor woningerfpachten geacht wordt te zijn verstrekt als aan een aantal simpele voorwaarden is voldaan. De notaris kan dat zelfstandig constateren. Een belangrijke beperking is dat dit uitsluitend geldt voor een erfpachter-zelfbewoner die overdraagt aan een erfpachter-zelfbewoner. In de praktijk blijkt dat overdrachten van andere woning-erfpachten (van of aan particuliere of bedrijfsmatige verhuurders) altijd de benodigde toestemming krijgen.

In het kader van vereenvoudiging van beleid en vergroting van duidelijkheid wordt de doelgroep vanaf 01-01-2020 vergroot tot alle reguliere woningen. In de door het college van B&W vast te stellen Uitvoeringsnota wordt een nadere uitwerking van dit beleid beschreven.

De vrijstelling voor het verkrijgen van toestemming voor overdracht van reguliere woningen op erfpacht wordt uitgebreid.

4.7 Studie naar mogelijkheid ondererfpacht

Duurzaamheid behoort tot een van de belangrijkste speerpunten van ons gemeentelijk beleid. Initiatieven betreffen onder meer zonnepanelen op daken. Voor bestaande erfpachten geldt dat erfpachtbepalingen de erfpachter niet belemmeren bij het door hem op zijn dak plaatsen van zonnepanelen.

Verhuur van de erfpacht kan ook betrekking hebben op het dakvlak ten dienste van zonnepanelen. Daarvoor is de gebruikelijke toestemming nodig zoals in diverse varianten van de erfpachtvoorwaarden is geregeld.

De maatschappelijke noodzaak oog te hebben voor duurzame maatregelen roept soms de vraag op naar externe financierbaarheid. Naast zonnepanelen op daken kan bijvoorbeeld ook worden gedacht aan een WKO-installatie. Voor de financiering daarvan is vaak sprake van de wens tot het verschaffen van zakenrechtelijke zekerheid (hypotheek). De bestaande juridische vormen zoals opstalrecht of ondererfpacht zijn veelal niet geschikt of niet toegestaan. De huidige erfpachtvoorwaarden sluiten ondererfpacht zelfs uit. Daaraan liggen risico-afwegingen ten grondslag.

De 'markt' vraagt om herbezinning voor de categorie van initiatieven die leunen op externe financiering. Daarvoor moet onderzocht worden op welke wijze de markt kan worden bediend en welke risico's de gemeente loopt door medewerking te verlenen aan een juridische vorm die externe financierbaarheid faciliteert. Een dergelijk onderzoek vergt externe expertise op diverse vlakken en is voorgenomen in de loop van 2020.

Genoemd onderzoek is bedoeld om aan de vraag te voldoen voor situaties waar uitvoering in eigen beheer of gewone verhuur ontoereikend is. Het kan leiden tot een aanpassing van de algemene erfpachtvoorwaarden.

Planning is: zowel start, afronding als eventuele besluitvorming in 2020.

5. Monitoring erfpachtinkomsten

5.1 Aansluiting bij Berap

Het is noodzakelijk om bewuster vooruit te kijken op het niveau van de erfpachtinkomsten. Feitelijk behoort bij elke nieuwe jaarbegroting een zinvolle voorspelling te worden gedaan van de erfpachtinkomsten voor het volgende boekjaar. Bij de Berap 2018 en 2019 is dat op reeds meerjarig gebeurd.

Aan de raad is toegezegd een vorm van monitoring in te voeren, waarbij een parallel is genoemd met het systeem van meerjarige rapportage over grondexploitaties (MPG).

Voor de beeldvorming daarbij is van belang.

- De canonfacturen worden halfjaarlijks verzonden.
- Transacties (conversies, heruitgiften) zijn de resultaten van langlopende onderhandelingen en processen en hebben binnen geringe bandbreedte op voorhand een concreet resultaat.
- Tussen ondertekening overeenkomst en transport kan een periode van enkele maanden zitten. Overeenkomsten waar nog transport moet plaatsvinden beschrijven exact het resultaat.
- Fluctuaties in erfpachtparameters vinden geleidelijk (herzieningspercentage) of sporadisch (uitgiftepercentage) plaats.

De parallel met rapportage over grondexploitaties (MPG) gaat hierdoor niet helemaal op. Termijnen zijn korter, de transactieresultaten vrij concreet en belangrijke parameters veranderen geleidelijk. Maar de gedachte aan een periodieke rekenexercitie voor de verwachte erfpachtinkomsten, waarbij met alle voorhanden zijnde informatie de meerjarige verwachtingen geheel worden doorgerekend, is zeker zinvol. Een hogere frequentie dan eenmaal per jaar is weinig zinvol. Het meest geschikte moment voor monitoring is halverwege het jaar, feitelijk op het moment rond de Berap, mogelijk als onderdeel van de Berap.

De monitoring bestaat uit het meerjarig doorrekenen van te verwachten canonfactureringen, ingeplande canonherzieningen en overige onderhanden werk (zoals conversies en heruitgiften). Vanwege contractuele en wettelijke achtergronden (opzegtermijn en ontruimingstermijn) blijven geëxpireerde erfpachtrechten voor 1,5 jaar na expiratedatum meetellen in de begroting.

Aldus zal de met de Berap 2018 ingezette lijn worden gecontinueerd.

6. Beleidsformulering communicatie en informatie

6.1 Informatiemateriaal

Inmiddels is een speciale voorlichtingsbrochure over erfpacht binnen de A20-zone verschenen. In die zelfde stijl vindt actualisatie en uitbreiding van voorlichtingsbrochure over erfpacht (voor woningen, c.q. bedrijven) en conversie naar eigendom (voor woningen) plaats.

6.2 Voorlichting

Met name de lokale makelaars vervullen een belangrijke rol bij de informatieoverdracht over erfpacht en conversie naar eigendom. Ook hypotheekadviseurs zijn in een vroeg stadium betrokken bij overdrachten van vastgoed. Het notariaat vervult een sleutelrol, maar komt in veel gevallen pas later in het transactieproces in beeld. Door middel van gerichte voorlichting aan, de makelaardij hypothecair financiers en het notariaat, is de mogelijkheid van conversie van woningerfpachten inmiddels goed bekend. Komend jaar zal een herhaling van deze voorlichting worden georganiseerd.

7. Hardheidsclausules

7.1 Hardheidsclausule

Indien in een concrete situatie strikte toepassing van het beleid tot onbedoelde en onvoorziene keuzen zou leiden, alsmede in verband met door de gemeente nagestreefde doelen of te behartigen belangen, waaronder in het bijzonder het belang van openbare orde of veiligheid, de status van rijks- of gemeente-monument, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en economische ontwikkeling of de status van beschermd stadsgezicht, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot afwijken van het in het voorgaande beschreven gronduitgiftebeleid.

8. Overzicht oud vs nieuw beleid

OUD vs NIEUW beleid		
Toelichting op de Nota Grond: deel III Gronduitgiftebeleid		
	was	wordt
Basismethode nieuwe gronduitgiften	eigendom	eigendom, met gebiedsgewijze mogelijkheid tot uitzonderingen.
Alternatieve uitgiftemethode	erfpacht	keuze voor erfpacht, soms voorkeur voor erfpacht.
Conversie van erfpacht naar eigendom	volgt basismethode	volgt basismethode en Afwijkingen alsmede gebiedsgewijze uitzonderingen
Conversiemethoden/berekening	ongewijzigd	ongewijzigd
Algemene informatieverstrekking over erfpacht en conversie naar eigendom	geactualiseerd en mailingsactie	actualiseren
Conversie bij canonherziening	conversie wordt ten tijde van canonherziening automatisch aangeboden	ongewijzigd
Overstap herzieningsmethodiek bij canonherziening	eventuele verouderde herzieningsmethode kan worden gemoderniseerd	eventuele verouderde herzieningsmethode kan voorwaardelijk worden gemoderniseerd.
Problematiek canonsprong	klimcanon actief aanbieden bij verdubbeling canon in 10 jaar; vangnet schrijnende gevallen	ongewijzigd, regeling schrijnende gevallen vervalt, methode van klimcanon blijft.
Garantieprijs conversie nieuwbouwwoningen	uitgifteprijs als garantieprijs tot 3 jaar na vestiging erfpacht	ongewijzigd, werkingsduur verkort
Behandelingskosten verzoek conversie	€ 200,-	ongewijzigd
Afwijkende uitgiftemethode maatschappelijk en bijzonder vastgoed	eigendom tegen marktconforme grondprijs	Voorkeur voor erfpacht

Bedrijventerreinen	basis is erfpacht; eigendom kan na beoordeling door college op basis van vier criteria	Ongewijzigd, via uitvoeringsnota soepeler schakelen. De raad wijst zelf het havengebied aan.
Toestemming overdracht woningen	geen bijzonderheden	werking uitgebreid
Erfpachtvoorwaarden	Erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004	Erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2019
Ondererfpacht	niet mogelijk	onderzoeken
Monitoring erfpachtinkomsten	geen	jaarlijks ten tijde van Berap
Informatieverstrekking dienstverleners	actief	ongewijzigd

Uitvoeringsnota Grond

Inhoud

1	Inleiding	101
1.1	Aanleiding	101
1.2	Doelstelling	101
2	Zorgvuldige keuzes	102
2.1	Beoordeling bouwinitiatieven	102
2.2	Wanneer een grondexploitatie	102
3	Werkwijze voor zorgvuldig grondbeleid	104
3.1	Organiseren kritisch vermogen	104
3.2	Financiële monitoring	104
3.3	Risicomanagement	105
3.4	Voortgangsrapportages	105
3.5	Input grondexploitaties	106
3.6	Strategisch bezit	108
4	Contractvorming, -vormen en -management	110
4.1	Contractvorming	110
4.2	Contractvormen	112
4.3	Grondreservering	114
4.4	Contractmanagement	116
5	Bedrijventerreinen	117
5.1	Achtergronden	117
5.2	Onderverdeling bedrijventerreinen	117
5.2.1	Spaanse Polder	117
5.2.2	's-Graveland-Zuid	117
5.2.3	's-Graveland-Noord	117
5.2.4	Schieveste	118
5.2.5	Kethelvaart	118
5.2.6	Hof van Spaland	118
5.2.7	Havengebied	118
5.2.8	Nieuw-Mathenesse	118
5.2.9	Nieuwe Maas	118
6	Erfpacht	119
6.1	Conversie en eigendom	119
6.1.1	Tijdelijk uitgesloten gebied	119
6.1.2	Geen bijzondere regels	119
6.1.3	Regels ten aanzien van overige bedrijfsterreinen	119
6.2	Toestemming overdracht woningen	119

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij het vaststellen van de Kadernota Grond 2020 zijn vereenvoudigingen doorgevoerd om zo de raad meer focus te geven in zijn besluitvorming. Voor het zorgvuldig voeren van grondbeleid zijn procedures en werkwijzen van belang om de kans op fouten te minimaliseren. Processen, procedures en werkwijzen gaan over de hoe-vraag en zijn primair een bevoegdheid van de organisatie zelf. Maar gezien de verantwoording die B&W aflegt aan de raad is het van belang dat het college hier rol heeft. Daarbij lopen sommige procedures ook via besluitvorming in het college van B&W; dus dit gaat ook over de eigen werkwijze van het college.

Daarnaast heeft de raad met de vaststelling van de Kadernota Grond 2020 besloten dat het een aantal bevoegdheden door het college laat invullen, zodat flexibel kan worden ingespeeld op veranderingen en nieuwe inzichten. In zijn meest overzichtelijke vorm is dat via een uitvoeringsnota zoals thans voor ligt.

1.2 Doelstelling

Doestelling van deze uitvoeringsnota is het vastleggen van processen, procedures en werkwijzen die samenhangen met de Kadernota Grond 2020, zodat het grondbeleid van de gemeente Schiedam zorgvuldig wordt uitgevoerd. Om projecten te sturen is het van belang dat er sprake is van een gezond krachtenveld binnen het project. Dit wordt onder meer bereikt door de juiste stakeholders tijdig in het ontwikkelingsproces te betrekken. Hierbij gaat het zowel om de ambtelijke organisatie als om externe belanghebbenden. Door projectmatig werken toe te passen wordt deze handelswijze geborgd.

2 Zorgvuldige keuzes

2.1 Beoordeling bouwinitiatieven

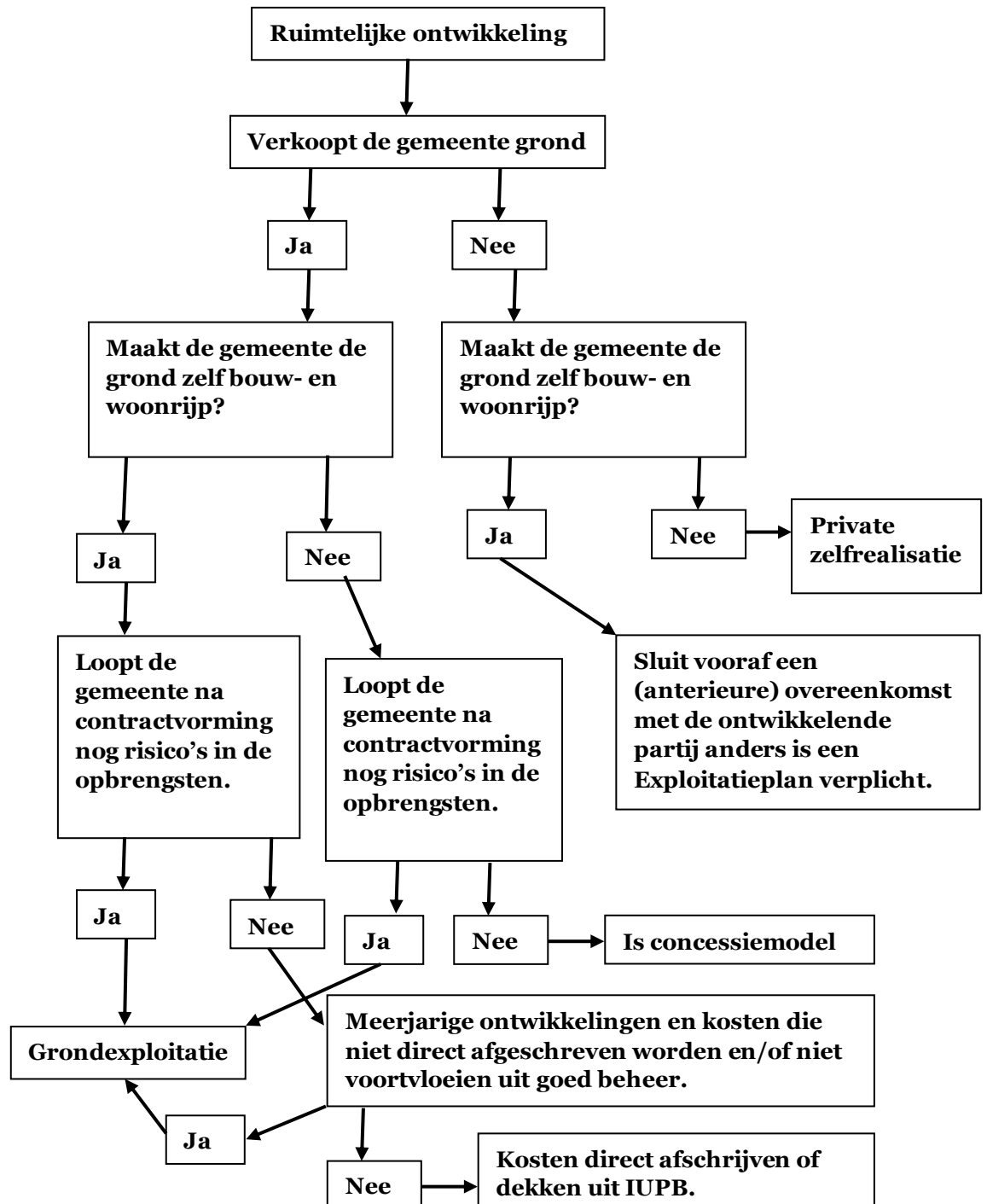
De gemeente toetst ieder bouwplan, zowel gemeentelijk als dat van derden, als eerste aan het vigerende bestemmingsplan. Als blijkt dat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan, kan vanuit een multidisciplinair team (bijvoorbeeld het IAO van SO) het bouwplan op haalbaarheid worden verkend. Deze verkenning heeft betrekking op:

- De waarde die het initiatief toevoegt aan het bereiken van de ruimtelijke doelstellingen.
- De wijze waarop het zich verhoudt tot de bestaande plannen/projecten in programma en planning.
- De financiële haalbaarheid, voor zover de gemeente daarin een rol speelt.
- Het benoemen van onder andere mogelijke juridische en economische knelpunten die de realisatie zouden kunnen belemmeren.

Bij een positieve beoordeling wordt er een projectopdracht geformuleerd zodat het bouwinitiatief goed door de gemeente gefaciliteerd wordt.

2.2 Wanneer een grondexploitatie

In paragraaf 5.3 van Deel 1 grondbeleid bij de Kadernota Grond 2020 wordt ingegaan op de verschillende manieren en samenwerkingsvormen die er zijn om een gebiedsontwikkeling te realiseren. Aan het einde van deze paragraaf is een keuzeschema toegevoegd om de juiste strategische keuze te maken. Na deze keuze moet er consequent naar die keuze gehandeld worden. Het is dus verstandig om vooraf na te denken over de beste ontwikkelstrategie. Echter er zijn regels (BBV) en wetten (WRO) die in een bepaalde situatie dwingen tot een ontwikkelmethode. In het kort kun je stellen dat als de gemeente grondeigenaar is, bouw- en woonrijp maakt en de gemeente loopt nog risico's voor de grondverkoop, een grondexploitatie verplicht is. Als de gemeente kosten maakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling dan is de gemeente verplicht om die kosten, zo ver als mogelijk, te verhalen op die gebiedsontwikkeling. Als de gemeente dat niet kan middels gronduitgifte en/of contractuele afspraken vooraf, dan is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen.



3 Werkwijze voor zorgvuldig grondbeleid

3.1 Organiseren kritisch vermogen

In het overwegend hoogstedelijk gebied van Schiedam is sprake van een veelheid van belangen bij gebiedsontwikkelingen. Het organiseren van voldoende kritisch vermogen is daarom essentieel. Dit geldt voor de belangen van de gemeente in het algemeen en de financiële belangen van de gemeente in het bijzonder. Om de processen bij projecten goed te laten verlopen is er een Handboek Projectmatig werken opgesteld. Bij het maken van de keuzes en het bepalen van de uitgangspunten in de projecten is het proces zo ingericht dat er een juiste hoeveelheid inbreng wordt georganiseerd:

- De **bestuurlijk opdrachtgever** bewaakt de uitvoering van de bestuurlijke opdracht en is de bestuurlijke vertegenwoordiger van het project in wiens portefeuille het project zit.
- De **ambtelijk opdrachtgever** is verantwoordelijk voor de opdracht verstrekking en de bewaking van het integrale proces. Naar hem/haar kan ook opgeschaald worden.
- De **projectleider** is integraal verantwoordelijk voor het project. De verantwoordelijkheid spitst zich toe op de inrichting van het ontwikkelproces, de begeleiding van de inhoudelijke keuzes die gemaakt moeten worden en de voortgang van het project.
- De **planeconoom** heeft een onafhankelijke rol in een project en is verantwoordelijk voor het op een juiste wijze vormgeven van de grondexploitatieberekening, passend bij de opgave en de fase waarin het project zich begeeft. De onafhankelijke rol van de planeconoom houdt onder meer in dat de planeconoom de plicht heeft om onrechtmatigheden en kaderafwijkingen (tijdig) te signalen en hier maatregelen op voor te stellen. Indien nodig schaaft de planeconoom op.
- Bij besluitvormingstrajecten wordt altijd een **tweede planeconoom** betrokken die het ‘vier ogen principe’ toepast. Dit houdt in dat een niet in het project betrokken planeconoom de uitgangspunten van de grondexploitatie tegen het licht houdt en bespreekt met de planeconoom van het betreffende project. Dit wordt ook vastgelegd met het z.g. 4 ogen principe.
- De integraliteit en de onderbouwing van de voorstellen bij college- en raadsvoorstellen wordt door de **controller** toetst.
- De **vastgoedjurist** waarborgt de juridische kwaliteit van de protocollen, procedures, contracten, etc. Bij het tot stand komen van nieuwe contracten vindt er altijd een interne of externe controle plaats.

3.2 Financiële monitoring

Doordat bij de vaststelling van de Kadernota Grond 2020 de raad vooral beleidsinhoudelijk stuurt op de grondexploitatie en de kaders richting de raad financieel zijn verruimd, moet er extra op gelet worden hoe verschillende financiële effecten binnen de grondexploitaties bij elkaar opgeteld uitpakken voor de voorziening bouwgrond exploitaties, voor de verlieslatende grondexploitaties en de positieve saldi van winstgevende grondexploitaties. Daarom wordt er bij team Vastgoed, Grondbeleid en Ondersteuning gedurende het jaar, de effecten gemonitord. Minimaal vier keer per jaar zal de tussenstand worden opgemaakt. Met een raadsbrief zal indien hier aanleiding toe is melding gemaakt worden van de te verwachte effecten. Wanneer

de cumulatie van effecten te groot wordt, kan het college aan de raad voorstellen om maatregelen te nemen. In § 6.2.6 van Deel 1 Grondbeleid wordt hier nader op ingegaan.

Om ongewenste cumulatieve effecten tijdig te constateren wordt er een monitor met effecten bijgehouden.

In de praktijk komen veel kleinere effecten pas bij de MPG herziening aan het licht. Vooral bij de MPG herziening zal er dus gekeken moeten worden of alle effecten opgevangen kunnen worden of dat er aanvullende maatregelen nodig zijn.

3.3 Risicomanagement

De gemeente past bij gebiedsontwikkelingen risicomanagement toe. Vooral bij actief grondbeleid kunnen de risico's aanzienlijk zijn. Bij elk gebiedsontwikkelingsproject hoort daarom een risico- en kansen analyse. Een risico- en kansen analyse bestaat uit een benoeming van alle risico's en kansen binnen een project. De methode voor het bepalen van een risico of kans is als volgt:

kans (%) X effect = risico

Kans(%): de waarschijnlijkheid dat (on)gewenste gebeurtenis zich voordoet, uitgedrukt in een percentage.

De risico analyse zal als daar aanleiding toe is aangepast worden, waarbij er in ieder geval per kwartaal, aansluitend op de P&C cyclus gekeken zal worden of de risicoanalyse nog actueel is.

- Voor grondexploitaties (en/of gebiedsontwikkelingen in de realisatiefase): als de kans van optreden op een ongewenste gebeurtenis (risico) groter is dan 50% dan moet dit effect in de begroting worden opgenomen.
- De risico analyse wordt per kwartaal aansluitend op de P&C cyclus geactualiseerd.

3.4 Voortgangsrapportages

Binnen uitvoering van gebiedsontwikkelingsprojecten waaronder ook particulieren initiatieven worden Voortgangsrapportages (Vgr's) opgewerkt naar het management en bestuurlijk opdrachtgever. Deze voortgangsrapportages zijn opgebouwd volgens de GROTIK systematiek, dit staat voor:

- **Geld**
Welk budgetten zijn binnen het project aanwezig en zijn deze afdoende om de gestelde doelstellingen te bereiken?
- **Risico's**
Welke risico's spelen er binnen het project?
- **Organisatie**

Hoe zijn de verantwoordelijkheden in de organisatie belegd en is er voldoende capaciteit ter beschikking gesteld om het project te kunnen uitvoeren?

- **Tijd**

Er is van tevoren afgesproken binnen welk tijdbestek een project moet zijn afgerond. Als dat in gevaar komt dan wordt dit gemeld.

- **Informatie/communicatie**

De wijze waarop interne- en externe stakeholders bij het project betrokken zijn en de wijze van verslaglegging.

- **Kwaliteit**

Bewaking van de gestelde eisen die aan het project zijn gesteld.

3.5 Input grondexploitaties

Grondexploitaties zijn dynamische berekeningen van een resultaat op een gebiedsontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met de invloed van tijd, rente en inflatie. De uitkomst van de berekening is volledig afhankelijk van input en dus is het van groot belang dat de input een voldoende mate van kwaliteit heeft. Bij grondexploitaties wordt de kwaliteit van de input voor verschillende onderdelen van de berekening op een specifieke wijze geborgd:

Kosten: planontwikkeling

De wijze waarop de kosten voor planontwikkeling worden ingeschat is veelal afhankelijk van de fase waarin een project zich bevindt. Begeeft het project zich nog in de definitiefase, dan worden de kosten voor planontwikkeling in de regel bepaald als percentage van de kosten voor civieltechniek. Dit houdt in: 20% voor plankosten en 15% voor civieltechnische begeleiding (VTU). Het kan voorkomen dat van dit kader wordt afgeweken als de kenmerken van een project daartoe aanleiding geven, bijvoorbeeld bij zeer beperkte civieltechnische werkzaamheden in combinatie met een complex planvormingstraject.

Nadat de uitwerking van de opdracht voldoende vorm heeft gekregen worden de kosten voor planvorming gebaseerd op (gedetailleerde) ramingen.

Kosten: verwerving

Om de planning en de verantwoording van de verwervingen gestructureerd te laten verlopen, wordt gewerkt met verwervingsplannen. In dat plan wordt ingegaan op de te verwerven objecten, kadastrale gegevens, gegevens over de eigenaar en zijn bedrijfsvoering, marktwaarde, strategische ligging en eventuele verplaatsingsmogelijkheden, planning, ambtelijke inzet, enzovoorts. Bij verwervingen binnen een grondexploitatie is het verwervingsplan onderdeel van die grondexploitatie.

Voor de verwerving wordt een onderhandelingssteam samengesteld (*zie hoofdstuk 4: contractvorming*). Dossiervorming en het bijhouden van notulen van de gesprekken omtrent de verwerving zijn speciale aandachtspunten, zeker gelet op de mogelijke vervolgpcedures als onteigening. Op deze onderwerpen wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4.

Ook inbreng van vastgoed van andere onderdelen van de gemeente en onderwijs is onderdeel van de verwervingskosten. Inbreng van dit vastgoed gebeurt altijd tegen boekwaarde. Indien deze boekwaarde hoger is dan de eigenlijke waarde voor de beoogde ontwikkeling dan zal dit door de betreffende grondexploitatie gedragen moeten worden. Ook als dit leidt tot een verlieslatende grondexploitatie. De herontwikkeling van het vastgoed is nodig voor een goede ruimtelijke ordening en dit kost soms geld. Anderzijds kan het ook zijn dat de boekwaarde lager is dan de eigenlijke boekwaarde en dat kan er toe leiden dat de grondexploitatie hierdoor een positief saldo heeft. Dergelijke ontwikkelwinsten komen niet ten goede aan de betreffende

dienst. Het grondbedrijf is het beste toegerust om een goede ruimtelijke ordening te borgen en vastgoed te ontwikkelen.

Inbreng van vastgoed door andere gemeentelijke diensten en onderwijs gebeurt altijd tegen boekwaarde.

Kosten: civieltechniek (bouw- en woonrijp maken)

Jaarlijks wordt voorafgaand aan de vaststelling van het MPG een prijzenboek bijgesteld op basis waarvan haalbaarheidsberekeningen voor grondexploitaties kunnen worden opgesteld. Het prijzenboek geeft eenheidsprijzen en onderbouwingen van de prijzen weer en waarborgt bovendien de uniformiteit tussen de verschillende grondexploitaties. Bij het beschikbaar komen van voorlopige en definitieve ontwerpen kunnen de normatieve berekeningen worden vervangen door gedetailleerde civieltechnische ramingen. Vanuit de grondexploitaties zal jaarlijks in samenspraak en afstemming met de gemeentelijke civieltechnisch adviseurs een prijzenboek met civieltechnische kengetallen worden opgewerkt als input voor het aankomende MPG.

Vanuit de grondexploitaties zal jaarlijks in samenspraak met de gemeentelijke civieltechnisch adviseurs een prijzenboek met civieltechnische kengetallen worden opgewerkt als input voor het aankomende MPG.

Bovenwijkse voorzieningen

Het kan voorkomen dat er buiten of binnen het exploitatiegebied voorzieningen getroffen moeten worden die noodzakelijk zijn voor het realiseren van het plan of die bijdrage aan de planambitie maar die ook een functie heeft of nut heeft voor andere gebieden. Je kunt hierbij denken aan een ontsluitingsweg die meerdere gebieden met elkaar verbindt of een grondvoorziening waar een groter gebied profijt van heeft. In de praktijk zal een voorziening die binnen het exploitatiegebied valt geheel ten laste worden gebracht van deze grondexploitatie omdat deze onderdeel is van het te ontwikkelen plan. Pas als de voorziening duidelijk een bovenwijkse functie heeft moeten er andere kostendragers voor deze functie gezocht worden. Bij bovenwijkse voorzieningen die buiten het exploitatiegebied liggen kunnen proportioneel kosten toegerekend worden conform de hiervoor geldende BBV richtlijnen. Op deze post in de grondexploitatie worden ook de winstnemingen geboekt.

Opbrengsten: grondprijzen en programma

De hoogte van de grondopbrengsten worden in de haalbaarheidsfase in eerste instantie gebaseerd op referentieprojecten en gerealiseerde recente grondverkoop. Naarmate het project verder vorm krijgt en meer bekend wordt over het gewenste programma worden de normatieve ramingen vervangen door waarderingen van (externe) deskundigen, zoals (WOZ)taxateurs of adviesbureau's met relevante ervaring in een vergelijkbare omgeving. De omvang van de programma's in de grondexploitaties worden in nauw overleg met de betrokken beleidsafdelingen vormgegeven. Jaarlijks worden de in de grondexploitaties opgenomen programma's voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies in het MPG naast de beleidsdoelstellingen gelegd.

Proces: best-, base- en worstcase scenario's

Bij het opstellen van grondexploitaties worden verschillende realistische scenario's doorgerekend waarin risico's en kansen worden verwerkt die een groot effect hebben op de haalbaarheid van de grondexploitatie. Zodoende kan een bandbreedte van mogelijke exploitatieresultaten worden gepresenteerd en worden de juiste verwachtingen geschapen.

Jaarschrijven

De grondexploitatieberekening mond uit in een jaarschijvenstaat/cashflowschema waaruit ook blijkt hoe hoog de verwachte kosten en opbrengsten per jaar zullen zijn. De bij het MPG of herziene of nieuw vastgestelde grondexploitaties geven middels de jaarschijvenstaat input voor de meerjarenbegroting. Voor lopende grondexploitaties geldt dat de geraamde budgetten per jaar beschikbaar komen. In het begin van het jaar wordt daarbij terug gekeken naar de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie totdat de grondexploitatie (meestal bij het MPG) is vastgesteld. Op dat moment worden de budgetten geactualiseerd. Aangezien een grondexploitatie een meerjarige begroting is kan het voorkomen dat niet alle budgetten in een jaar benut worden (vertraging) of dat er werk eerder wordt uitgevoerd (versnelling). Dergelijke wijzigingen hebben maar een beperkt effect op het saldo van een grondexploitatie en kunnen indien nodig in een TA verwerkt worden.

3.6 Strategisch bezit

Strategisch bezit is vastgoed dat de gemeente bezit met het oog op een toekomstige herontwikkeling. Strategisch bezit kan verworven zijn met het oog op herontwikkeling maar het kan ook voor herontwikkeling aangeboden zijn door andere diensten aan het grondbedrijf. Het is niet de bedoeling dat strategisch bezit lang in bezit blijft van de gemeente maar dat hiermee ontwikkelingen op gang gebracht worden. Daarom zal er in het MPG een opsomming komen van het strategisch bezit van de gemeente (dat geen onderdeel uitmaakt van een grondexploitatie) waarbij in ieder geval wordt aangegeven:

- Datum aankoop;
- Huidig gebruik;
- Rede van aankoop
- Stand van zaken van de ontwikkeling
- Bestemming en vastlegging hieromtrent
- Boekwaarde
- Laatste taxatiewaarde en –datum
- Onderhoudsstaat van het vastgoed
- Gerealiseerde kosten en opbrengsten
- Staat exploitatieplan

In het MPG komt een opsomming van het strategisch bezit van de gemeente waarbij wordt aangegeven:

- Datum aankoop;
- Huidig gebruik;
- Rede van aankoop
- Stand van zaken van de ontwikkeling
- Bestemming en vastlegging hieromtrent
- Boekwaarde
- Laatste taxatiewaarde en –datum
- Onderhoudsstaat van het vastgoed
- Gerealiseerde kosten en opbrengsten
- Staat exploitatieplan

4 Contractvorming, -vormen en -management

4.1 Contractvorming

Onderhandeling

Er zijn diverse situaties mogelijk waarbij de gemeente met derden in onderhandeling treedt. Met het oog op de onderhandeling zal de gemeente een 'onderhandelingsteam' samenstellen, waarbij de aanleiding voor de onderhandeling bepalend zal zijn voor de samenstelling van het team. Om de rechtmatigheid van het onderhandelingsresultaat te waarborgen is het van belang dat er sprake is van scheiding van rollen en verantwoordelijkheden binnen een onderhandelingsteam. Door expertise op financieel en juridisch vlak in het onderhandelingsteam onder te brengen worden de risico's op staatsteun geminimaliseerd en vertraging in het vervolgtraject voorkomen. Bij de onderhandelingen zal de gemeente zich te allen tijde minimaal laten vertegenwoordigen door ten minste twee gemeenteambtenaren. Situaties waarbij de gemeente in onderhandeling treedt zijn:

- *Projectgebonden aan- of verkoop van onroerende zaken*

Vanuit een gemeentelijk project is er een aanleiding voor de aankoop- of verkoop van een onroerende zaak aan/van derden. De aankoop draagt bij aan het bereiken van de gestelde doelstellingen in het project.

- *Lopende erfpachtovereenkomsten*

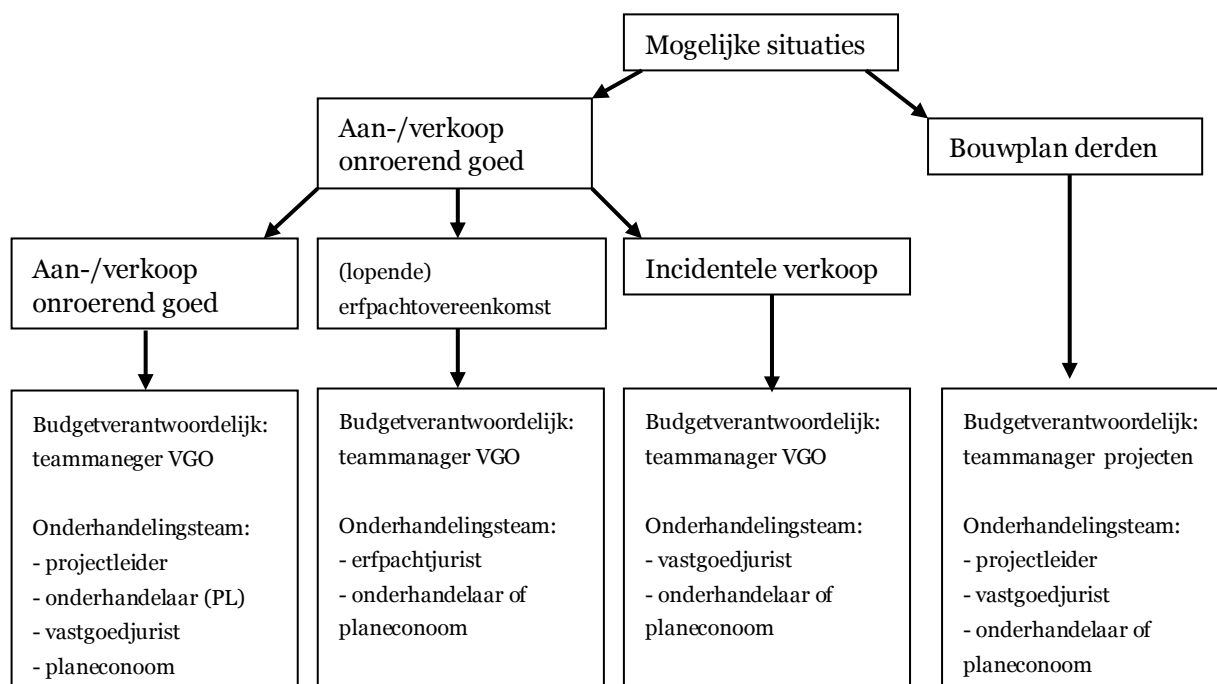
Er is een wens van een derde om een bestaande erfpachtovereenkomst te wijzigen.

- *Incidentele verkoop van onroerende zaken*

Er is sprake van een niet projectgebonden aanleiding voor verkoop van onroerend goed en er is geen wijziging van de bestemming nodig voor de verkoop.

- *Bouwplan derden*

Er is sprake van een bouwplan door derden dat niet binnen de vigerende bestemming gerealiseerd kan worden. Dit wordt aangemerkt als een particulier initiatief.



Figuur 5: Samenstelling onderhandelings-team

De bovenstaande tabel geeft aan hoe e.a. verloopt binnen de standaard lijn en projectorganisatie. Uiteraard kan de organisatie wijzigen waardoor namen van functies wijzigen. In dat geval moet er gekeken worden naar wat er bedoeld wordt en niet naar de specifieke naamgeving. Ook kan het college of de gemeentesecretaris voor een opgave een projectdirecteur o.i.d. benoemen met specifieke bevoegdheden waardoor de invulling van bovenstaand schema veranderd.

Dossievorming is bij aan- of verkoop van onroerend goed van wezenlijk belang, zeker gelet op de procedures die in bepaalde gevallen gevoerd worden (Wet voorkeursrecht gemeenten of de Onteigeningswet). Gedurende de onderhandelingen houdt het onderhandelings-team notulen bij van het verloop van de gesprekken, en een besluitenlijst. In de notulen worden alle afspraken vastgelegd die tot dat moment tussen partijen zijn overeengekomen. In ieder overleg worden de notulen van het voorgaande overleg (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.

- Voor iedere onderhandeling stelt de gemeente een onderhandelings-team samen, waarbij de aanleiding voor de onderhandeling bepalend is voor de samenstelling van het team.
- Tijdens de onderhandelingen zal de gemeente zich ten allen tijde laten vertegenwoordigen door ten minste twee gemeentebambtenaren.
- Van de onderhandelings-gesprekken worden notulen bijgehouden waarin alle afspraken worden vastgelegd die tot dat moment tussen partijen zijn overeengekomen. De notulen worden in ieder volgend overleg (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.

Besluit tot het aangaan van de overeenkomst

Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om te besluiten over privaatrechtelijke rechtshandelingen op basis van art. 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet. Besluitvorming door een ambtenaar of afzonderlijke wethouder met betrekking tot het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst kan alleen als deze persoon daartoe bevoegd

is middels een mandaat. Ontbreekt een rechtsgeldig besluit van het bevoegde orgaan om de overeenkomst aan te gaan, dan komt de overeenkomst in beginsel niet tot stand.

Opschortende voorwaarden

Het onderhandelingsteam onderhandelt altijd onder voorbehoud van besluitvorming door het college. Voorwaarde is wel dat het college geen, of geen indringende bemoeienis heeft gehad met de inhoud van de onderhandelingen, omdat anders goedkeuring van de overeenkomst mogelijk niet meer onthouden kan worden.

Bij ingrijpende gevolgen voor de gemeente zal het college op grond van art. 169 lid 4 van de Gemeentewet wachten met besluitvorming totdat de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt. In bepaalde gevallen kan het college zijn bevoegdheid verbinden aan de instemming door de gemeenteraad door dit expliciet te besluiten. Dit zal aan de contractpartner expliciet kenbaar worden gemaakt.

Mandaat

Het besluit tot mandatering van een persoon wordt schriftelijk genomen en vastgelegd in het mandaatregister van de gemeente. Dit mandaatregister is gepubliceerd op de website van de Gemeente Schiedam. De burgemeester is op grond van art. 171 Gemeentewet bevoegd om namens de gemeente overeenkomsten te ondertekenen. Ook deze bevoegdheid kan aan een ambtenaar of wethouder worden overgedragen en wordt een *volmacht* genoemd. Op het volmacht zijn de regels van mandaat van toepassing, conform art. 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht. Om de rol van het college bij privaatrechtelijke overeenkomsten zuiver te houden, is het van belang dat gedurende onderhandelingen met betrekking tot vastgoedtransacties tussen de gemeente en derden, directe betrokkenheid van collegeleden voorkomen wordt. Bij voorkeur besluit een compleet college van Burgemeester en Wethouders over vastgoedtransacties, voor zover besluitvorming niet in mandaat geschiedt.

4.2 Contractvormen

Nadat een initiatief als voldoende kansrijk is beoordeeld door de gemeente komt een fase waarin de gemeente afspraken wil maken met de private partij. Afhankelijk van de belangen is de aard van de overeenkomst en de daarin te verwerken afspraken verschillend. Een belangrijke aspect hierin is het grondeigendom, maar ook de vraag of de gemeente bereid is risico te nemen of te investeren. Er zijn verschillende vormen van overeenkomsten die worden gebruikt om afspraken tussen de gemeente en andere partijen vast te leggen. Daarbij zal altijd sprake zijn van maatwerk. In de overeenkomsten wordt een aantal vaste onderwerpen opgenomen, zoals:

- Doelstelling van de overeenkomst
- Omschrijving van hetgeen verkocht wordt
- Einddatum
- Kostenverdeling
- Prijspeil
- Indexeringspercentage (indien van toepassing)
- Termijnen
- Vergoedingen (indien van toepassing)
- Garanties (bankgarantie)
- Ontbindende voorwaarden

- Afscheidsregeling
- Verbod op overdracht van de overeenkomst
- BIBOB bepaling

Bankgarantie/ concerngarantie

Om te voorkomen dat de gemeente financiële schade leidt als gevolg van het niet nakomen van alle verplichtingen door de andere contractpartij(en), zal de gemeente in voorkomende gevallen vragen om een onherroepelijke, onvoorwaardelijke en op eerste aanzeggen van de gemeente inroepbare bankgarantie of concerngarantie. Een bankgarantie is een overeenkomst tussen een bank en de contractpartner van de gemeente. De bank verplicht zich daarmee tot het betalen van een bedrag aan de gemeente op het moment dat de contractpartij zijn verplichtingen niet nakomt en de gemeente om uitbetaling vraagt. Tegenover de garantie van de bank staan kosten voor de contractpartner van de gemeente, die daardoor kan worden beperkt in de kredietruimte. Desalniettemin is een dergelijke garantie in veel gevallen gewenst, gelet op de financiële risico's die de gemeente loopt. De bankgarantie kan in diverse overeenkomsten aan de orde komen, vooral waar het kostenverhaal of het realiseren van grond-opbrengsten betreft.

Een andere vorm van zekerheidsstelling die nogal eens wordt toegepast bij gebieds-ontwikkeling is een concern-garantie. Dit is een verklaring waarbij de moederverenootschap (of een andere groepsmaatschappij) zich garant stelt voor de verplichtingen van de dochter-verenootschap. Het moederbedrijf moet voldoende solvabel zijn om de concerngarantie te kunnen uitkeren.

- Als het door de gemeente Schiedam noodzakelijk wordt geacht om aanvullende zekerheden te verkrijgen omtrent de nakoming van de verplichtingen door de andere contractpartij, dan zal zij vragen om een onherroepelijke, onvoorwaardelijke en op eerste aanzeggen van de gemeente inroepbare bankgarantie/concerngarantie.

Meest voorkomende overeenkomsten

De meest voorkomende overeenkomsten worden in onderstaande tekst toegelicht.

- *Intentieovereenkomst*

Als de gemeente (grotendeels) geen eigenaar is van de grond kan zij besluiten om een intentieovereenkomst aan te gaan met een particuliere partij. In een intentieovereenkomst staat wie wat doet gedurende een bepaalde periode, voor een door de marktpartij gewenste ontwikkeling. Voor de duur van de overeenkomst worden afspraken gemaakt over de kosten die de gemeente maakt om de ontwikkeling te faciliteren. In de vervolg-overeenkomst (bijvoorbeeld anterieure overeenkomst) wordt het kostenverhaal verder geregeld. Intentieovereenkomsten hebben een wat algemener karakter, al is er altijd sprake van enig maatwerk. In het verlengde van de intentieovereenkomst kan sprake zijn van een anterieure of posterieure overeenkomst, c.q. een bouwclaimovereenkomst.

- *Anterieure en posterieure overeenkomst*

Beide overeenkomsten worden toegepast bij ontwikkelingen van particulieren, waarbij de gemeente (nu en in de toekomst) geen grondeigendom heeft. Beide overeenkomsten zijn reeds behandeld in Deel I, paragraaf 6.4 *Sturing en beheersing faciliterend grondbeleid*. Dit zijn in principe altijd maatcontracten.

- *Grondreserveringsovereenkomst*

Als de gemeente bij een private ontwikkeling geheel of gedeeltelijk grondeigenaar is, wordt vaak een grondreservering overeengekomen. Op de grondreservering wordt verder ingegaan in Deel I, paragraaf 5.3.

- *Verwervingsovereenkomsten*

De gemeente koopt, of komt tot minnelijke onteigening (koopovereenkomst op basis van vastgestelde schadeloosstelling), of tot onteigening. Een variant is een ruilovereenkomst, zodat een gunstigere verkaveling bereikt kan worden.

- *Bouwclaimovereenkomst*

Binnen deze overeenkomst koopt de gemeente grond van private partijen en geeft vervolgens bouwclaims af aan deze partijen. Het exploitatierisico ligt daarna bij de gemeente. Een variant is de bouwclaimovereenkomst waarbij de gemeente alleen fiscaal bouwrijp maakt.

- *Concessieovereenkomst*

Met deze overeenkomst verleent de gemeente het recht om een gebied te ontwikkelen en daarbij aanzienlijk exploitatie risico te lopen. De gemeente verkoopt de uitgeefbare grond met de verplichting ook de grond bouw- en woonrijp te maken. Hierbij moet voldaan worden aan de regels zoals gesteld in de vigerende Aanbestedingswet.

- *Uitgifte- of ontwikkelovereenkomst*

Als alle onderzoeken zijn gedaan en de uitkomsten aanleiding geven om een volgende stap te zetten, dan wordt onderhandeld over het verdere verloop van de ontwikkeling. Daaronder vallen de voorwaarden voor de verkoop van de gronden van de gemeente aan de marktpartij. Een succesvolle onderhandeling resulteert in een ontwikkelovereenkomst. In de ontwikkelovereenkomst komen aanvullend op de eerder genoemde onderwerpen ook aan de orde:

- Waardering grond (op basis van taxatie, of in geval van een aanbesteding de uitkomst hiervan)
- Moment van afname van de grond
- Reserveringsvergoeding (zie volgende paragraaf voor nadere toelichting)
- Fiscale levering
- Onderlinge verdeling van de werkzaamheden

4.3 Grondreservering

In bepaalde gevallen heeft een ontwikkelende partij de wens om een kavel te reserveren voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling. Het is dan gebruikelijk om in de overeenkomst met ontwikkelaars afspraken op te nemen over het betalen van een reserveringsvergoeding. De reserveringsvergoeding is bedoeld als financiële prikkel, en ziet toe op een redelijke opbrengst voor de gemeente en voorkomt dat er een situatie van ongeoorloofde staatsteun ontstaat. In deze paragraaf worden de kaders beschreven die moeten leiden tot een eenduidig reserveringsbeleid. De volgende onderwerpen worden nader toegelicht:

- reserveringstermijnen
- reserveringsvergoedingen
- prijsaanpassingen die over een jaarschijf heengaan

Reserveringstermijnen

De marktpartij krijgt standaard een reserveringsperiode van 12 maanden aangeboden. In deze periode moet de ontwikkelaar een voor de gemeente haalbaar plan presenteren. Na verloop van zes maanden binnen deze periode gaat de ontwikkelaar een grondreserveringsvergoeding betalen. Na deze reserveringstermijn van 12 maanden verloopt de overeenkomst tenzij deze wordt verlengd. Hierna eindigt de grondreserveringsovereenkomst. Mocht dezelfde rechtspersoon een nieuwe reservering willen, dan komt deze niet meer in aanmerking voor een kosteloze reserveringsperiode, maar moet er meteen bij aanvang een vergoeding betaald worden.

Als de marktpartij de reservering wenst te verlengen en de gemeente kan hiermee instemmen, dan volgt een betaalde reservering. Deze verlenging kent een maximale duur van 6 maanden. Na het verlopen van de betaalde reserveringsperiode moet worden overgegaan tot contractvorming. Lukt dat niet, of wenst de marktpartij niet tot een overeenkomst te komen, dan vervalt de reservering op de kavel. In beide gevallen is de marktpartij verplicht om de reserveringsvergoeding te betalen. Een eerste verlenging van de grondreservering kan i mandaat verlengd worden door de teammanager Vastgoed, Grondbeleid en Ondersteuning. Het college kan besluiten tot verlenging van de daarop volgende termijnen.

Reserveringsvergoeding

Als basis voor de reserveringsvergoeding wordt de geschatte grondwaarde voor de beoogde functie gebruikt. De reserveringsvergoeding wordt vervolgens bepaald door de grondwaarde van de beoogde toekomstige functie te vermenigvuldigen met de reserveringsrente. De reserveringsrente is gelijk aan het uitgiftepercentage voor de bepaling van de erfpachtcanon in de gemeente Schiedam. Ten slotte wordt de reserveringsvergoeding aangepast naar de looptijd van de reservering, aangezien het canonpercentage gebaseerd is op 365 dagen. In een formule ziet dit er als volgt uit:

$$\text{Reserveringsvergoeding} = \text{grondwaarde} * \text{reserveringsrente} * (\text{aantal dagen}/365)$$

Indien de grondreservering leidt tot een gronduitgifte die residueel bepaald is dan mag de betaalde reserveringsvergoeding een kostenpost zijn in de stichtingskostenopzet.

Prijsaanpassingen

Als de betaalde reserveringsperiode doorloopt tot in het volgende jaar, dan zal de reserveringsvergoeding voor de periode in dat jaar worden geïndexeerd op basis van de CPI-index alle huishoudens.

Afwijken

Het college kan gemotiveerd van de hiervoor beschreven beleidslijn afwijken. Als motivatie kan gedacht worden aan: aantoonbare kosten van de ontwikkelaar, omvang van het te reserveren perceel en fasering van de gronduitgifte, complexiteit van de ontwikkeling, publiekrechtelijke obstakels die ernstige vertraging veroorzaken, vertraging door gemeentelijke overschrijding van termijnen en overige argumenten die de redelijkheid van de beleidslijn te niet doen.

4.4 Contractmanagement

Het beheer van lopende contracten is van groot belang voor het beheersen van de risico's. Het is daarom van belang dat er structureel voldoende aandacht voor het contractmanagement en dossiervorming is, zodat rechten en verplichtingen goed in beeld blijven en hier tijdig op wordt geacteerd. Er vindt een koppeling plaats tussen de risicoanalyse en de contractuele rechten en verplichtingen.

- Na het sluiten van een overeenkomst voor gebiedsontwikkeling worden de rechten en verplichtingen in beeld gehouden door adequaat contractmanagement.
- Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een koppeling gemaakt met de risicoanalyse voor het project, waarin de rechten en verplichtingen als risico's en kansen worden verwerkt.

5 Bedrijventerreinen

5.1 Achtergronden

Beleidsregels kunnen per gebied verschillen. Een ieder heeft gewoonlijk wel een beeld welk gebied wordt bedoeld met een bepaalde aanduiding. Maar als het er op aankomt, is het van belang dat gebieden eenduidig zijn omschreven. Bestaande omschrijvingen in de vorm van CBS-gebieden blijken te grofmazig, zodat gekozen wordt voor zelfstandige beschrijving. De contouren worden gevormd door logische grenzen. In het onderstaande is een nadere uitwerking opgenomen.

5.2 Onderverdeling bedrijventerreinen

De rubricering naar bedrijventerreinen is ingegeven door het bestaan van substantiële hoeveelheden bedrijfsmatig gebruikte kavels die in samenhang een bedrijventerrein vormen. Nieuw is dat daar om praktische redenen een winkelgebied aan is toegevoegd.

Bedrijventerreinen zijn:

- *Spaanse Polder*
- *'s-Graveland-Zuid*
- *'s-Graveland-Noord*
- *Schieveste*
- *Kethelvaart*
- *Hof van Spaland*
- *Havengebied*
- *Nieuw-Mathenesse*
- *Nieuwe Maas*

5.2.1 Spaanse Polder

Met 'Spaanse Polder' wordt aangeduid het gebied dat is ingesloten door: de gemeentegrens – snelweg A20 – en De Schie.

5.2.2 's-Graveland-Zuid

Met 's-Graveland-Zuid' wordt aangeduid het gebied dat is ingesloten door: De Schie – snelweg A20 – 's-Gravelandseweg en de as van de De Brauwweg.

5.2.3 's-Graveland-Noord

Met 's-Graveland-Noord' wordt aangeduid het gebied dat is ingesloten door: de as van de De Brauwweg – het Hazepad – de spoorlijn - 's-Gravelandseweg – Polderdwarsweg (gedeeltelijk) – het verlengde van de watergang alsmede deze watergang zelf langs de rugzijde van de bedrijfsperven aan de 's-Gravelandseweg – het midden van de groenstrook tussen de Polderweg en de rugzijde van de bedrijfsperven aan de Algerastraat – Van Vlissingenstraat – Polderweg – Rolbrug en De Schie.

5.2.4 Schieveste

Met 'Schieveste' wordt aangeduid het gebied dat is ingesloten door: 's-Gravelandseweg – snelweg A20 – de gemeentegrens en de spoorlijn.

5.2.5 Kethelvaart

Met 'Kethelvaart' wordt aangeduid het gebied met daarbinnen alle adressen Abel Tasmanstraat, Olivier van Noortstraat, Cornelis Houtmanstraat en Willem Barendszstraat.

5.2.6 Hof van Spaland

Met 'Hof van Spaland' wordt aangeduid het gebied dat is ingesloten door: Zwaluwlaan – Schiedamseweg – Lindeijerstraat – De Biepad – de trambaan, plus het gehele Bachplein

5.2.7 Havengebied

Met 'havengebied' wordt bedoeld het gebied dat is ingesloten door: Karel Doormanweg (zuidtak/appendix richting Nieuwe Maas) – Karel Doormanweg (noordtak) – Jan Evertsenweg – West Franklandsedijk – en aan de waterzijde de westelijke oever van de Spuihaven en de Nieuwe Maas.

5.2.8 Nieuw-Mathenesse

Met 'Nieuw Mathenesse' wordt aangeduid het gebied dat is ingesloten door: de Rotterdamsedijk - gemeentegrens – Maasdijk - Buitenhavenweg

5.2.9 Nieuwe Maas

Met 'Nieuw Mathenesse' wordt aangeduid het gebied dat is ingesloten door: Maasdijk – gemeentegrens – Nieuwe Maas – Voorhaven.

6 Erfpacht

6.1 Conversie en eigendom

Op de regel dat als uitgangspunt geldt dat alle gronduitgiften in eigendom gaan, zijn gebiedsmatige uitzonderingen mogelijk, die nader door het college van B&W kunnen worden ingevuld. De raad heeft in de Kadernota Grond 2020 de discretionaire ruimte van het collega beschreven. Met het onderstaande wordt hieraan per direct een invulling gegeven.

6.1.1 Tijdelijk uitgesloten gebied

Om eventuele of voorzienbare gebiedsontwikkelingen niet op voorhand te frustreren met verspreide eigendommen zijn voor de navolgende gebieden conversie van bestaande erfpachtrechten of nieuw uitgiften in eigendom voorlopig uitgesloten.

- *'s-Graveland-Noord*
- *Kethelvaart*
- *Hof van Spaland*
- *Nieuw-Mathenesse*
- *Nieuwe Maas*

6.1.2 Geen bijzondere regels

Voor Schieveste geldt geen algemene gedragslijn ten aanzien van de mogelijkheid van conversie en uitgifte in eigendom.

6.1.3 Regels ten aanzien van overige bedrijfterreinen

De mogelijkheden voor conversie en eigendom binnen de overige bedrijventerreinen zijn beperkt. Conversie en uitgifte in eigendom slechts mogelijk zijn voor bedrijven die een bijzondere meerwaarde in het gebied hebben. In de Kadernota Grond 2020 zijn alvast vier criteria genoemd waaraan de erfpachter-ondernemer (niet belegger) moet voldoen. Verdere criteria hiervoor liggen vast in een diverse beleidsdocumenten, waarvoor op onderdelen nadere uitwerking nog gaande is. Te denken valt aan Kadernota Economisch Beleid, Uitvoeringsnota Economisch Beleid, Subcriteria en DNA-bedrijventerreinen, ontwikkelperspectieven, ruimtelijke visies en strategieën en duurzaamheidscriteria.

6.2 Toestemming overdracht woningen

In vrijwel alle erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat gemeentelijke toestemming vereist is voor de overdracht van een erfpachtrecht. Reeds in 2005 is een beleidsverruiming ingevoerd dat deze toestemming voor woningerfpachten geacht wordt te zijn verstrekt als aan een aantal simpele voorwaarden is voldaan. De notaris kan dat zelfstandig constateren.

In het kader van vereenvoudiging van beleid en vergroting van duidelijkheid wordt de doelgroep vanaf 01/01/2020 vergroot tot alle reguliere woningen. Hiermee worden woningen bedoeld voor zelfbewoning waarbij geen bijzondere functie of doelgroep een rol speelt. Hieronder vallen ook kelderboxen, garageboxen en parkeerplaatsen, voor zover bedoeld voor bewoners. Uitgezonderd zijn corporatiebezit en woningen binnen een bijzonder beleidsveld,

zoals zorgwoningen en huisvesting voor expats of studenten. Deze uitzondering is nodig, omdat voor die erfpachtrechten sprake is van een gematigde grondprijs, onder meer ten behoeve van een toegankelijke woningvoorraad. Verkoop van dergelijke erfpachten is te zien als uitponding, waarbij alsnog een afrekening met de erfpachter dient te geschieden. Voor zover door de nu geformuleerde verruiming onbedoeld afrekening van hogere grondwaarde niet geschiedt op het moment van overdracht, blijft de gemeentelijke aanspraak bestaan. Met deze uitzondering wordt bovendien een vinger aan de post gehouden ten aanzien van de nagestreefde doelgroep.

Aangezien de verruimde toestemming strijdig is met de letterlijke voorwaarden in de betreffende erfpachtvoorwaarden, moet worden voorzien in een vorm van vervangende toestemming. Het systeem van vervangende toestemming bouwt voort op de bestaande methodiek en werkt als volgt.

De transporterend notaris constateert in de leveringsakte dat sprake is van vervangende toestemming omdat hij heeft gecontroleerd dat aan een aantal criteria wordt voldaan.

De te controleren criteria zijn.

- i. Het betreft de overdracht van een erfpachtrecht met als gebruiksomschrijving 'wonen'.
- ii. Het betreft de overdracht van woning (of kelderbox, garagebox of parkeerplaats) buiten de sociale woningvoorraad, waaraan geen bijzondere functie of doelgroep is gekoppeld, zoals zorgwoningen, huisvesting voor expats of studenten.
- iii. Er bestaan, behoudens de uit de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden blijkende vereiste toestemming voor overdracht, anderszins geen (privaatrechtelijke) beperkingen voor overdracht.
- iv. Op moment van notarieel transport bestaat geen achterstand in de uit het erfpachtcontract voortvloeiende betalingen. Een eventueel achterstallige betaling kan uiterlijk op het moment van notarieel transport nog worden voldaan met bijrekening van contractuele casu quo wettelijke rente en incassokosten.
- v. Op het moment van notarieel transport is niet sprake van een nog niet afgewikkelde canonherziening.
- vi. Op het moment van notarieel transport is niet sprake van een bij een rechtbank in behandeling zijnde geschil of aanzegging daartoe betreffende het erfpachtcontract.
- vii. Lopende canonverplichtingen dienen ten tijde van het notarieel transport tussen verkoper en koper te worden verrekend, zodanig dat de gemeente buiten elke verrekening staat. De gemeente zal de eerstvolgende (volledige) canonnota aan de op dat moment actuele erfpachter zenden.
- viii. Verkoper en koper erkennen tegenover de gemeente hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor de gevolgen van een overdracht die in strijd met één of meer hierboven onder i. t/m viii. verwoorde voorwaarden en omstandigheden is geschied.
- ix. Verkoper en koper dienen bij het notarieel transport te constateren dat aan alle hierboven vermelde voorwaarden en omstandigheden wordt voldaan.
- x. Verkoper en koper bewerkstelligen dat de gemeente binnen één maand na het notarieel transport een afschrift van de leveringsakte zal ontvangen.

Via gerichte informatieverstrekking aan in de regio werkzame notariskantoren zal de verruimde toestemming onder de aandacht worden gebracht. Omdat hierdoor meer wijzigingen van tenaamstellingen van erfpachtrechten geschieden buiten het blikveld van de gemeente, wordt extra nauwkeurige gebruikmaking van de verruimde toestemming verlangd, teneinde de actualiteit van de erfpachtadministratie en juistheid van facturering van canons te kunnen waarborgen. 📧

ERRATA - Kadernota Grond 2020

Document: *Bijlage Kadernota Grond 2020, deel I – Grondbeleid*

Op pagina 35-36 is een omissie geconstateerd. Er staat nu:

Tussentijdse herzieningen	Er wordt een tussentijdse herziening aan de raad aangeboden bij: • Een afwijking van 10% op de kosten en/of opbrengsten, met een effect van minimaal €100.000; • Een afwijking op de kosten en/of opbrengsten met een effect van meer dan € 250.000; • Een afwijking op saldo van kosten en opbrengsten met een effect van meer dan € 250.000. De afwijkingen worden gewaardeerd op contante waarde. -	Indien het saldo van een grondexploitatie meer dan € 250.000 gaat afwijken dan moet de gemeenteraad middels een raadsbrief geïnformeerd worden. Indien er een planwijziging plaatsvindt waardoor de kosten en/of opbrengsten met meer dan € 250.000 veranderen en/of het saldo van de grondexploitatie wijzigt met meer dan € 1 miljoen dan is een grondexploitatieherziening noodzakelijk. NB. De afwijkingen worden gewaardeerd op contante waarde. Rentekosten op de voorziening Dekking tekorten bouwgrondexploitaties zijn al begroot en doen niet mee in de vaststelling van de afwijking op de kosten of opbrengsten.
---------------------------	---	---

Dit gedeelte van de WAS-WORDT tabel dient te luiden aldus:

Tussentijdse herzieningen	Er wordt een tussentijdse herziening aan de raad aangeboden bij: • Een afwijking van 10% op de kosten en/of opbrengsten, met een effect van minimaal €100.000; • Een afwijking op de kosten en/of opbrengsten met een effect van meer dan € 250.000; • Een afwijking op saldo van kosten en opbrengsten met een effect van meer dan € 250.000. De afwijkingen worden gewaardeerd op contante waarde.	Indien het saldo op contante waarde exclusief rente en inflatie-effecten meer afwijkt dan € 250.000, dan is een integrale herziening noodzakelijk. N.B. De afwijkingen worden gewaardeerd op contante waarde. Rentekosten op de voorziening Dekking tekorten bouwgrondexploitaties zijn reeds begroot en doen niet mee in het vaststelling van de afwijking op de kosten of opbrengsten.
---------------------------	--	--

Voorts zijn navolgende wijzigingen van toepassing:

Document: *Kadernota Grond 2020* ⁸

Blz 15, laatste kader

⁸ In Notubiz heeft dit document de verouderde bestandsnaam "Kadernota Grond 2019.pdf"

“Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2019” dient te luiden
“Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2020”

Document: *Bijlage Kadernota Grond 2020, deel III – Gronduitgiftebeleid*

Blz. 13, 2^e alinea, laatste zin

“Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2019” dient te luiden
“Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2020”

Blz. 13, tekstkader

“Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2019” dient te luiden
“Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2020”

Blz. 21, 3^e rij, laatste kolom tabel

“Erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2019” dient te luiden
“Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2020”

-=-