



Gemeente  
Zoeterwoude

24 februari 2017



## nota Grondbeleid 2017

Vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2017

Next Vastgoed Consultancy BV

*Inhoud*

Samenvatting .....	3
1 Inleiding.....	7
2 Grondbeleid, grondexploitatie en Wet ruimtelijke ordening .....	8
3 Grondbeleid en uitwerking .....	9
3.1 Vormen van grondbeleid .....	9
3.2 Instrumenten van grondbeleid .....	10
3.3 Plankostenscan .....	11
4 De verplichtingen van het BBV en toets Venootschapsbelasting .....	12
5 Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom.....	15
6 Burger centraal.....	17
7 Reserves.....	18
8 Risicoanalyse .....	19
9 Aan- en verkoop .....	21
10 Eisen aan de verslaglegging grondexploitatie.....	22
11 Samenvatting voor de sectoren .....	23
12 Evaluatie .....	24
Bijlagen .....	25
Bijlage 1 .....	26
Vigerend ruimtelijk en sectoraal beleid .....	26
Bijlage 2 .....	28
Belangrijkste activiteiten bij faciliterend en actief grondbeleid.....	28
Bijlage 3 .....	30
Richtprijzen voor uitgifte van bouwrijpe grond .....	30
Bijlage 4 .....	32
Uitgifte van groenstroken.....	32
Bijlage 5 .....	33
Aan- en verkoopprocedures .....	33
Bijlage 6 .....	34
Checklist risico's.....	34

## **Samenvatting**

### **Aanleiding en beleid op hoofdlijnen**

In 2006 is een nota Grondbeleid verschenen. Nu is sprake van een actualisatie. Er zijn meerdere redenen voor deze actualisatie. Dat zijn de evaluatie van het grondbeleid in 2010 en het onderzoek van de Rekenkamer commissie in 2016, de aanpassingen in 2016 van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) en de introductie van de Vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven. Ook zal naar verwachting in 2019 de Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom in werking treden. Tot slot zet ook het coalitieprogramma 2014-2018 nieuwe accenten, die om een actualisatie van de nota Grondbeleid vragen.

Doel van de nota is drieledig:

- a. het beleidsmatig en strategisch inzetten van de instrumenten van grondbeleid;
- b. bevorderen van transparantie in grondbeleid;
- c. voldoen aan de begrotingsvoorschriften.

Onder grondbeleid wordt verstaan het strategisch gebruik van instrumenten om zakelijke rechten op grond en ruimte te veranderen. Dit met het doel om ruimtelijke beleidsdoelen en sectorale gebruiksdoelen te realiseren. In praktijk gaat het dan om ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. De realisering van de bestemming gebeurt bij voorkeur plan- en projectmatig. Vaak is sprake van samenwerking met een projectontwikkelaar, woningcorporatie en -steeds vaker- burgers.

Er zijn twee hoofdvormen van grondbeleid, het facilitair en het actief grondbeleid. Het eerste houdt in dat medewerking wordt verleend aan het plan van een derde. We stellen voorwaarden ten aanzien van onder andere stedenbouw, civiele techniek en financiën. In het tweede geval maken we in ieder geval bouwrijp, richten de omgeving in en verkopen bouwgrond. Indien nodig kopen we ook grond. Voor bestaande projecten wordt het vigerende beleid voortgezet en uitgewerkt. Mochten de komende jaren zich nieuwe locaties aandienen dan wordt ingezet op faciliterend grondbeleid, tenzij er knelpunten opgelost moeten worden. Voor beide vormen van grondbeleid geldt dat we zo nodig ons grondbeleidsinstrumentarium inzetten.

Naast de gewenste vorm van grondbeleid gaat deze nota in op een aantal keuzes die Zoeterwoude maakt ten aanzien van een aantal actuele thema's.

- Zo vraagt de commissie BBV om meer transparantie in het grondbeleid. Voor zover er keuzes gemaakt moeten worden kiezen we voor eenvoud. Dat betekent onder andere dat we de rente voor de grondexploitaties gelijk houden aan de rest van de gemeente.
- Bij de nieuwe Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom kiezen we voor maatwerk in het faciliteren van initiatiefnemers. We zullen er echter voor zorgen dat we de maximale mogelijkheden van kostenverhaal open houden, omdat we later niet of nauwelijks kosten kunnen verhogen; verlagen kan wel.
- We bespreken hoe we grondbeleid inzetten voor onze burgers. Dat betekent te allen tijde bereidheid tot inzet van grondbeleidsinstrumenten en soms, ondanks inzet daartoe, geen maximaal financieel resultaat.
- Bij de behandeling van de reserves is van belang dat voor de reserve Volkshuisvesting en de reserve Bovenwijkse voorzieningen nader beleid moet worden opgesteld.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met risico's. Voor de uitwerking van deze risico's werken wij gelet op eerdere ervaringen nu met een

checklist (bijlage 6). Bij besluitvorming over een project in B&W en de raad worden hiermee de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt.

Deze nota besteedt ook aandacht aan: verslaglegging, aan-/verkoopprocessen, gevolgen voor de sectoren (wonen, bedrijven, agrarisch en overige) en de herziening en evaluatie. De nota wordt ingekaderd door de Wet ruimtelijke ordening, die ook nog kort aan de orde komt bij de introductie van het grondbeleid. De nota zal in ieder geval worden bijgesteld wanneer de nieuwe Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom in werking treden. Dat is naar verwachting in 2019.

## Beslispunten

Om het beleid op hoofdlijnen te realiseren zal een aantal beslissingen genomen moeten worden. Die staan hieronder.

1. De nota Grondbeleid 2017 wordt vastgesteld.
2. Als zich al nieuwe locaties voordoen dan kiest de gemeente voor faciliterend grondbeleid, tenzij er zwaarwegende argumenten zijn voor een actieve participatie. Een dergelijke afweging is aan de raad.
3. De gemeente kan haar instrumenten zowel voor actief als faciliterend grondbeleid inzetten..
4. De gemeente wil ontwikkelende partijen uitdagen om maximaal te investeren in duurzaamheid. De gemeente kan in overweging nemen om daaraan bij te dragen.
5. Per jaarschijf wordt per grondexploitatie bepaald wat het budget is voor plankosten en overige kosten. Tussentijdse afwijkingen van 20% of meer met een minimum van € 50.000 worden gemeld aan de raad.
6. De gemeente kiest er voor om de jaarlijkse rente af te ronden op 0,1%, om een consistent beeld te geven naar de raad voor alle renteberekeningen binnen de gemeente.
7. Voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) wordt, wanneer zich een nieuwe grondexploitatie aandient, steeds de afweging gemaakt of er mogelijk ook andere exploitaties vastgesteld kunnen of moeten worden om de belastingdruk te minimaliseren.
8. Er komt een aantal integrale regels in het omgevingsplan om het kostenverhaal veilig te stellen. Met maatwerk zal dat worden fijngeslepen naar de locaties.
9. In de grondexploitaties die de gemeente voert zal ruimte zijn voor starters en ouderen. Dat betekent dat niet altijd de maximale grondopbrengsten gehaald worden of het maximale kostenverhaal mogelijk is.
10. Burgerinitiatieven als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en woningcoöperaties worden ondersteund met het grondbeleidsinstrumentarium.
11. De burgers worden zoveel mogelijk betrokken bij de inrichting en in geval van specifieke wensen bij de bekostiging van de openbare ruimte.
12. Als een voorwaarde voor bijdrage uit de Reserve Volkshuisvesting kan door een kettingbeding worden vastgelegd dat, indien sociale huur- en koopwoningen die binnen 10 jaar na realisatie niet meer bereikbaar zijn voor de doelgroep en worden onttrokken aan de sociale voorraad, een boete kan worden opgelegd die kan oplopen tot maximaal de hoogte van de verkregen subsidie.
13. Beleid voor subsidies uit de Reserve Volkshuisvesting wordt nader uitgewerkt in de subsidieverordening Sociale Woningbouw. De nota grondbeleid zal in 2019 op dit punt worden aangevuld/herzien om de consequenties van dit nieuwe beleid te beschouwen.

14. Beleid voor de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen moet nog nader worden uitgewerkt en zal in een voorstel worden voorgelegd aan de Raad. De nota grondbeleid zal in 2019 op dit punt worden aangevuld/herzien om de consequenties van dit nieuwe beleid te beschouwen.
15. Ook voor private grondexploitaties en deelnemingen maakt de gemeente een risicoanalyse, omdat ook dit effect kan hebben op de gemeentelijke resultaatrekening. Deze zijn op voorhand aan te merken als vertrouwelijk.
16. Voor het kengetal “grondexploitatie”, zoals het BBV dat vereist, zal de gemeente een reeks van vijf jaar weergeven en de verhouding met vergelijkbare gemeenten. Verschillen worden verklaard. Dit om zicht te houden op de ontwikkeling van het weerstandsvermogen.
17. De actuele grondprijzen staan opgenomen in bijlage 3 en zullen tweejaarlijks door het college geactualiseerd worden en ter kennisname aan de raad worden verzonden.
18. Voor aan- en verkoop van groen, gronden of vastgoed wordt verwezen naar de criteria (niet limitatief) van de toetsingsprocedure beschreven in bijlage 4 en 5.
19. De verslaglegging grondexploitatie is gebaseerd op de jaarlijkse actualisaties. Hierbij zal de weergave op nominale waarde zijn. Een verschillenanalyse met het voorgaande jaar zal het geheel completeren.
20. De nota zal worden geactualiseerd als de Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom in werking treden en op dat moment worden dan de resultaten van de evaluatie meegenomen.

# 1 Inleiding

## Aanleiding

Er zijn verschillende aanleidingen voor de nota Grondbeleid:

- a. De bestuurlijke behoefte aan grondbeleid waarmee weloverwogen keuzes kunnen worden gemaakt bij het gebruik van de instrumenten van grondbeleid.
- b. De aanpassingen van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) in 2016 alsmede de introductie van de Vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen.
- c. Voorts zal naar verwachting in 2019 de Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom in werking treden. De gemeente bereidt zich hier op voor.
- d. De evaluatie van de vorige nota Grondbeleid in 2010 en het rekenkameronderzoek in 2016 van de rekenkamercommissie Zoeterwoude.
- e. In 2013 is de structuurvisie Zoeterwoude Dorp/Zuidbuurt en de structuurvisie Rijndijk vastgesteld. En in 2009 de structuurvisie Buitengebied.

Deze nota vormt de actualisering van de nota Grondbeleid 2006 en heeft als reikwijdte 2019. Op dat moment zal de nota naar verwachting weer herzien worden. Dit om dan in te kunnen spelen op de actuele ontwikkelingen rond de Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom die dan naar verwachting in werking treden.

## Doel

Grondbeleid is geen doel op zich maar slechts een middel voor de realisering van ruimtelijk beleid. Daar gaat het de gemeente bij gebruik van grondbeleid om: het mogelijk maken van verandering van gebruik van grond en ruimte. Daarmee kan dan worden voorzien in sectorale behoeften zoals wonen, werken, recreëren, onderwijs, maatschappelijke doeleinden, natuur- en landschapsbehoud enzovoort.

Deze nota Grondbeleid 2017 heeft de volgende doelen:

- a. Het bewust en strategisch meest doelmatig inzetten van de instrumenten van grondbeleid ten behoeve van de realisering van de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente. Dit met inachtneming van de daarbij behorende risico's.
- b. Het bevorderen van transparantie in toepassing van grondbeleid.
- c. Het integreren van grondbeleid in begroting en verantwoording als bedoeld met de actualisatie van het Besluit begroting en verantwoording.

De nota Grondbeleid is beperkt tot

- een toelichting op grondbeleid, grondexploitatie en de relatie daartussen;
- een toelichting op de verplichtingen van het BBV ten aanzien van grondbeleid;
- een beschrijving van de vormen en diverse in te zetten instrumenten voor grondbeleid;
- de kenmerken daarvan op hoofdlijnen;
- het huidige en toekomstige grondbeleid van de gemeente;
- de voorgestelde beslispunten voor het college en de raad.

Het relevante ruimtelijk beleid van het rijk, provincie en regio wordt opgesomd en weergegeven in bijlage 1.

## Beslispunt

<b>1. De nota Grondbeleid 2017 vaststellen.</b>
---

## **2 Grondbeleid, grondexploitatie en Wet ruimtelijke ordening**

Grondbeleid is het strategisch gebruik van instrumenten om zakelijke rechten op grond en ruimte te veranderen. Dat kan het geval zijn met aankoop van grond maar dat kan ook door verandering van de bestemming waardoor het recht ontstaat om grond en ruimte voor een andere bestemming te gebruiken. Dat laatste recht wordt ook wel het ontwikkelingsrecht genoemd, ofwel het recht om een ruimtelijk ontwikkelingsproject uit te voeren. Onder een ruimtelijk ontwikkelingsproject verstaan we in dit verband dus een project om de bestemming van grond en ruimte te veranderen en te realiseren. Gemeenten en projectontwikkelaars kopen vaak grond voor dat doel. Vervolgens kan de nieuwe bestemming dan worden gerealiseerd door voorzieningen of gebouwen in of op de grond aan te brengen of eenvoudigweg de grond voor een andere functie te gebruiken. Dat veranderingsproces en het eventuele aan- en verkopen van grond noemen we grondexploitatie. Als een gemeente grond exploiteert is dat meestal om bouwrijp gemaakte grond voor de nieuwe bestemming te verkopen. Verkoop aan een projectontwikkelaar gebeurt bijvoorbeeld voor de bouw van woningen en verkoop aan bedrijven bijvoorbeeld voor het bouwen van bedrijfsgebouwen. Dat exploiteren van de grond kan een grondeigenaar ook voor zichzelf doen, een woningstichting die woningen bouwt voor de verhuur of een projectontwikkelaar die woningen bouwt voor de verkoop of kopers die een eigen woning willen bouwen. Dat noemen we dan zelfrealisatie van de bestemming.

Het exploiteren van gronden is in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een nieuwe fase ingegaan. In deze wet is een afdeling grondexploitatie opgenomen; kortweg GREX-wet. In deze wet staat het verhaal van kosten centraal. Om met name partijen te dwingen die niet willen betalen voor de kosten die de gemeente maakt, is er de mogelijkheid van een exploitatieplan. Dat plan bevat een lijst van kosten die verhaald mogen worden en is gebaseerd op de wet. De hoofdregel van de wet is dat er een exploitatieplan is, tenzij het verhaal van kosten anderszins verzekerd is als er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld, er sprake is van een wijzigingsbesluit, een partiële herziening of een zogenaamde zelfstandige projectprocedure. Als vervolgens iemand een omgevingsvergunning aanvraagt en de kosten zijn nog niet verzekerd dan wordt er een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning gekoppeld. Daarin staat het bedrag dat men moet betalen voor de kosten die de gemeente maakt of die bij haar in rekening worden gebracht. Als men niet voldoet dan kent de GREX-wet sancties als het stilleggen van de bouw en het beslag leggen. Indien het kostenverhaal wel voldoende is verzekerd middels een overeenkomst vóór vaststelling van het bestemmingsplan (anterieur) dan komen we niet toe aan een exploitatieplan of met een overeenkomst na vaststelling van het bestemmingsplan (posterieur) dan komen we niet toe aan het innen van kostenverhaal middels een financieel voorschrift. De gemeente bepaalt zelf of zij het kostenverhaal voldoende verzekerd vindt. Zij kan naast een anterieure overeenkomst het toch nodig achten een exploitatieplan te maken. Dat kan ze ook doen wanneer zij onvoldoende zekerheid heeft over de fasering van het plan en of de kwaliteit.



## 3 Grondbeleid en uitwerking

### 3.1 Vormen van grondbeleid

De belangrijkste vormen van grondbeleid zijn faciliterend en actief grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid schept de gemeente alleen de voorwaarden voor realisering van een andere bestemming van grond en ruimte door een ander gebruik. Bij actief grondbeleid koopt de gemeente zelf gronden of heeft ze gronden om vervolgens de gewenste bestemming te realiseren en de grond daarvoor te verkopen. De gemeente kan ook eigen grond in een concessie uit geven, dan maakt ze niet zelf bouw- en woonrijp en is er sprake van faciliterend grondbeleid.

#### *Faciliterend grondbeleid*

De gemeente verleent de eigenaar medewerking om een nieuwe bestemming te realiseren. In ons geval is dat bij o.a. de herontwikkeling van Raetwijck gebeurd door herziening van het bestemmingsplan. Essentie van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente medewerking kan verlenen en daaraan voorwaarden kan verbinden. Vrijwel altijd worden die voorwaarden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De gemeente zal in alle gevallen in die overeenkomst minimaal de kosten opnemen die ze volgens de Wro mag verhalen<sup>1</sup>. De gemeente kan in dit kader ook vastleggen haar publiekrechtelijke instrumenten in te zetten om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Tevens is het mogelijk gronden te kopen en/of te verkopen.

Als de gemeente een samenwerkingsovereenkomst (anterieur) sluit voordat ze een bestemmingsplan, wijzigingsplan, partiële herziening of zelfstandige projectprocedure vaststelt, kan ze meer kosten verhalen dan in de Wro is verankerd. Is die overeenkomst er niet dan moet ze gelijktijdig met de planologische maatregel een exploitatieplan vaststellen. Daarin mogen niet meer kosten worden opgenomen dan de Wro toestaat. Als er een exploitatieplan bestaat en de gemeente sluit een samenwerkingsovereenkomst (posterieur) dan mag ze niet meer kosten in rekening brengen dan in het exploitatieplan zijn opgenomen. Er is geen exploitatieplan in Zoeterwoude; we werken met anterieure overeenkomsten. Mocht er echter grote onzekerheid zijn over de partner waar de gemeente een samenwerkingsovereenkomst mee sluit, dan zal de gemeente vooraf zekerheid willen stellen door bijvoorbeeld een bankgarantie te vragen of eventueel middels een exploitatieplan. Dit zal per geval bekeken worden.

De gemeente kan er ook voor kiezen om geen samenwerkingsovereenkomst te sluiten en haar kosten te verhalen middels een voorschrift bij de omgevingsvergunning. Ze moet dan wel een exploitatieplan hebben vastgesteld.

#### *Actief grondbeleid*

Met actief grondbeleid bedoelen we dat de gemeente zelf bouw- en woonrijp maakt en de grond verkoopt. Het bouwen gebeurt door een projectontwikkelaar of door particulieren of ondernemers. Indien nodig kan de gemeente ook nog grond kopen. De exploitatie van Bloemweide Noord en Verde Vista Plas zijn lopende grondexploitaties waar de gemeente grond heeft gekocht en uitgeeft. De gemeente heeft ook hier een samenwerkingsovereenkomst met een ontwikkelaar gesloten. De overeenkomst ziet op de afname van grond en de bouw van de woningen. In of bij die uitgifte is kostenverhaal geregeld.

---

<sup>1</sup> De gemeente mag echter niet meer kosten in rekening brengen dan de berekende grondopbrengst die de wederpartij heeft. Dit heet macroaftopping. Als een partij zelf een deel van de kosten maakt, dan mag ze die ook nog aftrekken.

### *Mengvorm*

Om werk, risico en resultaat te delen wordt vaak ook samen met een projectontwikkelaar een gebied ontwikkeld. Ook daarvoor is dan een samenwerkingsovereenkomst en/of exploitatieplan nodig. Dit heeft de naam Publiek-Private Samenwerking (PPS). Immers, de gemeente is ook actief betrokken bij aankoop en exploitatie van grond en loopt ook dan risico. Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg (OMM) is een PPS. Het bepaalde over faciliterend grondbeleid betreffende een exploitatieplan kan van toepassing zijn.

### *Beslispunten*

- 2. Als zich nieuwe locaties voordoen dan kiest de gemeente voor faciliterend grondbeleid, tenzij er zwaarwegende argumenten zijn voor een actieve participatie. Een dergelijke afweging is aan de raad.**

## **3.2 Instrumenten van grondbeleid**

Instrumenten van grondbeleid zijn:

- a. De omgevingsvergunning en het bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning of bestemmingsplan verleent de gemeente medewerking aan verandering van een bestemming. Dat kan door gebruikmaking van een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan of door het wijzigen door middel van een zelfstandige projectprocedure, of door een partiële of zelfs een totale herziening van het bestemmingsplan. Soms gaat het om een uitwerkingsplan.
- b. Het stellen van voorwaarden aan die medewerking, inclusief verhaal van kosten die de gemeente maakt voor het plan of buiten het plangebied, maar met nut voor toekomstige gebruikers van het plangebied. Die voorwaarden kunnen gaan om planinhoudelijke, civieltechnische maar ook om financiële voorwaarden die in een samenwerkingsovereenkomst worden vastgelegd.
- c. Het verhaal van kosten door aan de omgevingsvergunning een financieel voorschrift te koppelen. De kosten zijn gebaseerd op een door de raad vastgesteld exploitatieplan.
- d. Gronduitgifte- en grondprijsbeleid: bedoeld om tevoren vast te stellen tegen welke prijzen grond wordt verkocht en op welke wijze wordt uitgegeven. Dat kan door verkoop, verhuur, ingebruikgeving of erfpacht.

Voorts is aan de orde:

- a. Het vestigen van zakelijke rechten zoals koop van grond (of erfpacht, recht van overpad, appartementsrechten, recht van verbouwing etc.).
- b. Voorkeursrecht gemeenten bedoeld om andere mogelijke verwervers voor te zijn of gewenste kwaliteit te realiseren.
- c. Onteigening indien een eigenaar zijn grond niet wil verkopen.
- d. Kostenverhaal in het kader van de Wro.

In Zoeterwoude is voor het bedrijventerrein ook een bijzonder instrument van toepassing. Dat is de Bedrijven Investing Zone (BIZ). Middels een opslag op de onroerende zaakbelasting (OZB) wordt er geïnvesteerd in het bedrijventerrein Grote Polder, waarbij de bedrijven gezamenlijk hebben aangegeven waarin geïnvesteerd moet worden.

### Duurzaamheid

In het coalitieakkoord is duurzaamheid een belangrijk speerpunt van de gemeente. De gemeente wilt graag haar groene en duurzame imago handen en voeten geven door ontwikkelende partijen uit te dagen maximaal te investeren in duurzaamheid. De gemeente kan in overweging nemen om daaraan bij te dragen. Echter primair zal de gemeente inzetten op afspraken met ontwikkelaars om zelf hun verantwoordelijkheid te nemen als het gaat om duurzaamheid.

### 3.3 Plankostenscan

Per 1 april 2017 treedt een nieuwe AmvB in werking inzake maximale plankosten. In beginsel geldt deze alleen voor exploitatieplannen. Echter hij kan ook voor anterieure situaties gebruikt worden, maar wettelijk is dat geen verplichting. Zoeterwoude kan de scan gebruiken als referentie, maar is daartoe niet verplicht. De gemeente zal steeds haar eigen berekening van kosten maken.

#### *Beslispunt*

- 3. De gemeente kan haar instrumenten zowel voor actief als faciliterend grondbeleid inzetten**
- 4. De gemeente wil ontwikkelende partijen uitdagen om maximaal te investeren in duurzaamheid. De gemeente kan in overweging nemen om daaraan bij te dragen.**
- 5. Per jaarschijf wordt per grondexploitatie bepaald wat het budget is voor plankosten en overige kosten. Tussentijdse afwijkingen van 20% of meer met een minimum van € 50.000 worden gemeld aan de raad.**

## **4 De verplichtingen van het BBV en toets Vennootschapsbelasting**

Deze paragraaf schetst uitgebreid de verplichtingen die uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voortvloeien en de keuzes die we maken. En er wordt kort ingegaan op de gevolgen van de introductie van de Vennootschapsbelasting (Vpb) voor overheidsbedrijven.

### *BBV*

Het BBV schrijft in art. 16 voor dat het grondbeleid ten minste bevat:

- a. een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b. een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- c. een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d. een onderbouwing van eventuele winstneming;
- e. de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Vrij vertaald betekent dit met inachtneming van de toelichting van het BBV het volgende:

- a. De gemeente heeft een visie op het grondbeleid en hoe dat voor haar doelstellingen kan worden gebruikt. Ook is de gemeente zich bewust van de grote financiële verplichtingen en risico's die een grondexploitatie met zich mee kan brengen.
- b. De gemeente kiest voor grondbeleid de meest geschikte vorm. De ene keer is dat actief grondbeleid, een andere keer faciliterend grondbeleid. De belangrijkste activiteiten bij deze vormen worden in bijlage 2 omschreven. De gemeente heeft steeds een actueel inzicht in de te verwachten winst of het te verwachten verlies op de exploitatie van gronden.
- c. De raad neemt een expliciet en onderbouwd besluit indien tussentijds een (deel van de) verwachte winst wordt gebruikt.
- d. De gemeente reserveert voor dekking van risico's met grondbeleid en regelt hoe met die reserves de continuïteit van het grondbedrijfsproces wordt verzekerd. Overigens hoeft de gemeente geen grondbedrijf (een organisatorische eenheid die belast is met grondbedrijfsprocessen en administratie) te hebben. Als er maar wel grondbeleid wordt gevoerd, grondexploitatiebegrotingen worden opgemaakt en actueel gehouden en administratie wordt gevoerd per ruimtelijk ontwikkelingsproject. Immers, zonder administratie per project kunnen de exploitatie en risico's niet worden beheerst want ze zijn dan niet inzichtelijk.

Aan het voorgaande dient jaarlijks in een paragraaf Grondbeleid van de gemeentebegroting en de verslaglegging aandacht te worden besteed. Het met deze nota te besluiten beleid vormt daar de basis voor. Voorts hoort er een waardering bij van de gemeentelijke grondpositie wat erop neerkomt dat de stand van zaken wordt weergegeven en dat de prognoses van de lopende exploitaties dienen te worden geaggregeerd. Bij de waardebeoordeling kunnen in concrete gevallen de principes worden toegepast die bij toekomstig gemeentelijk grondbeleid worden voorgesteld. Ook moet worden aangegeven welke vorm of vormen van grondbeleid de gemeente voert. Als sprake is van gronden die in ontwikkeling zijn of worden gebracht dan moet daarbij worden aangegeven wat de waarde van de gronden op het moment is bij de huidige bestemming als de raad nog geen besluit heeft genomen om een grondexploitatie vast te stellen en wat de waarde is van een bestemmingswijziging in relatie tot ontwikkeling van die gronden als de raad wel een besluit heeft genomen.

De commissie BBV heeft in de loop van 2016 een aantal modernisering van haar beleid laten verschijnen. Dit om te zorgen voor:

- het opschonen van de grondexploitatie van oneigenlijke kosten;
- een aansluiting op de uitgangspunten voor de Vennootschapsbelasting;
- meer transparantie en onderlinge vergelijkbaarheid.

De commissie heeft de volgende notities laten verschijnen:

- Notitie grondexploitaties 2016.
- Faciliterend grondbeleid.
- Notitie rente 2017.
- Notitie Overhead.

Voor alle notities geldt dat er sprake is van een aantal stellige uitspraken. Die volgen we. Een aantal vraagt om aandacht of uitwerking:

- Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd en gewaardeerd, waarbij de resultaten beschikbaar zijn bij de jaarrekeningen. De raad stelt de grondexploitaties voor actief grondbeleid vast. Deze gegevens zijn op voorhand aan te merken als vertrouwelijk.
- Daarbij wordt per jaarschijf budget vastgesteld met een onderscheid in directe en indirecte kosten. Tussentijdse afwijkingen in één van deze categorieën van meer dan 20% of meer met een minimum van € 50.000 worden gemeld aan de raad. Ook dit zijn vertrouwelijke gegevens.
- Zoeterwoude trekt geen specifieke projectfinanciering aan voor de eigen grondexploitatie. Er wordt in de grondexploitatie gerekend met het gemiddelde van het vreemd vermogen en de weging t.o.v. het eigen vermogen (0%). We ronden af op 0,1%. De startdatum voor de renteberekening is per één januari van enig jaar.
- Zodra het nodig blijkt dat voorzieningen of afboekingen moeten worden uitgevoerd dan zal dat direct gebeuren.
- Winstneming zal gebeuren als alle gronden zijn verkocht en de kosten naar rato daarvan zijn gemaakt. Mochten enkele restkavels nog niet zijn verkocht dan volstaat de verhouding zonder dat deze restkavels worden meegenomen.

#### *Vpb*

In 2016 is de Wet modernisering vennootschapsplicht overheidsondernemingen ingegaan. Dat betekent dat gemeenten als bedrijven moeten worden beschouwd. Als er in enig jaar winst gemaakt wordt dan moet daar belasting over betaald worden. Met name de grondbedrijven of grondbedrijfsactiviteiten nemen daarbij een bijzondere plek in. Dat is ook logisch; want zij concurreren met private ondernemingen en activiteiten. Belangrijk is in dit verband de zogenaamde openingsbalans. Daarbij wordt de waarde van de gronden vastgesteld voor het eerste jaar dat er sprake is van belastingheffing. Als deze waarde negatief is, dan betaalt de gemeente voorsnog geen Vennootschapsbelasting. Dit moet wel ieder jaar worden getoetst.

Voor de eigen grondexploitaties was in 2016 geen sprake van Vennootschapsbelasting. Hetzelfde geldt voor de locaties waar de gemeente het grondbeleid faciliteert. OMM is een onderneming en draagt daar (voor zover relevant) voor af. De overige gronden van de gemeente zijn materiële vaste activa.

Er lijkt op dit moment geen nieuwe grondexploitatie vastgesteld te moeten worden door de raad. Dat kan in de toekomst veranderen. Wanneer één exploitatie moet worden vastgesteld is het een overweging om de andere exploitaties ook vast te stellen als dit tot een lagere belastingdruk leidt. Stel een (nieuwe) locatie maakt winst, dan moet er

vennootschapsbelasting worden betaald; als nu een ander verlies maakt loopt dit tegen elkaar weg. Zou men die verlieslatende grondexploitatie later vast stellen dan heeft men een aantal jaren betaald, terwijl dat niet nodig was.

*Beslispunten*

- 6. De gemeente kiest er voor om de jaarlijkse rente af te ronden op 0,1%, om een consistent beeld te geven naar de raad voor alle renteberekeningen binnen de gemeente.**
- 7. Voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) wordt, wanneer zich een nieuwe grondexploitatie aandient, steeds de afweging gemaakt of er mogelijk ook andere exploitaties vastgesteld kunnen of moeten worden om de belastingdruk te minimaliseren.**

## **5 Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom**

### *Omgevingswet*

Met de introductie van de Omgevingswet heeft de Rijksoverheid de volgende doelen voor ogen: het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht, het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving, het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving, het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving. Belangrijk is de participatie van de burgers

Praktisch betekent dit dat alle onderdelen van de fysieke leefomgeving worden gebundeld en dat de raad een afgewogen integraal besluit kan nemen, waarin bijvoorbeeld water, milieu, wonen, bedrijvigheid en kostenverhaal samengenomen worden. Alles wordt samengebracht in één samenhangende visie. Daarmee wordt het ook mogelijk integrale vergunningen aan te vragen; dat betekent een uitbreiding van de huidige praktijk van de omgevingsvergunningen. Met de Omgevingswet wordt verwacht dat de regeldruk omlaag kan, omdat meer flexibiliteit reeds ingebouwd wordt in de bepalingen van het omgevingsplan. Er zou zelfs zonder vergunning gebouwd moeten kunnen worden. Mede gelet op de verbreding en het integrale karakter van het Omgevingsplan en daarmee de omgevingsvergunning is de kans op het geheel vergunningsvrij kunnen uitvoeren van een project klein, zeker als het complexere projecten betreft waarbij grondbeleid aan de orde is.

Zoeterwoude heeft al deelgenomen aan een pilot voor één integrale regionale omgevingsvisie. Dit heeft geresulteerd in een 'regionale agenda omgevingsvisie'. Vooral nog zal deze regionale agenda gehanteerd worden naast de bestaande structuurvisies. In de regionale agenda hebben we om straks extra investeringsruimte te hebben een aantal acties geformuleerd. Een belangrijke daarbij is: verkenning naar kansrijke publieke, publiek-private en private financieringsconstructies en verdienmodellen voor verdichting en transformatie in het stedelijk gebied en overige kernen, om zo het landschap te kunnen sparen. Als denkrichting zouden we bijvoorbeeld naast onze bekende partners als Rijnhart en Wijde zorg maatschappelijk kapitaal kunnen aanwenden voor transformatie-opgaven in buurten. Hoofdreel is wie profijt heeft draagt bij. Vergelijkbare benaderingen zijn denkbaar voor bedrijven, agrarische bedrijven en andere functies.

Onder de Omgevingswet dient elke gemeente te beschikken over één omgevingsplan. Momenteel werkt Zoeterwoude aan een pilot omgevingsplan voor het buitengebied. Deze pilot zal stapsgewijs uitgebouwd gaan worden naar een gemeente-dekkend plan. Enerzijds door middel van het toevoegen van de kernen anderzijds door bepalingen vanuit andere beleidsvelden toe te voegen aan het plan. Bij het opstellen van het omgevingsplan verdient ook het grondbeleid aandacht. Indien het omgevingsplan immers bij recht al ontwikkelingen toelaat is er vervolgens geen planologisch besluit waaraan een anterieure overeenkomst gekoppeld kan worden. Om toch eventueel kostenverhaal te kunnen laten plaatsvinden, zal het grondbeleid aan het omgevingsplan gekoppeld worden. Dat gebeurt middels een aantal exploitatieregels betreffende kostenverhaal in het omgevingsplan.

*Aanvullingswet grondeigendom*

Op het moment dat de Omgevingswet werd aangenomen konden de actuele ontwikkelingen in het grondbeleid nog niet volledig geïntegreerd worden. Dat gebeurt in de Aanvullingswet grondeigendom. Deze wet heeft dan ook als doel om procedures te versnellen en antwoord te geven op actuele ontwikkelingen. Zo moeten onteigening en het vestigen van het voorkeursrecht eenvoudiger en transparanter. Tevens moet het kostenverhaal meer inspelen op het feit dat ontwikkelingen kleinschalig zijn (organisch ontwikkelen) en kan de gemeente het proces van stedelijke herverkaveling ondersteunen.

De gemeente kan een zelfstandige keuze maken welke kosten ze wenst te verhalen. Dat zal gebeuren met nader te bepalen sleutels voor de verdeling van kosten (die te zijner tijd opgenomen worden in het Omgevingsplan). Door initiatiefnemers zoveel mogelijk ruimte te geven om zelf voorzieningen te treffen ( in plaats van deze kosten door te belasten) kan het kostenverhaal laag blijven. Zoeterwoude heeft tevens te allen tijde de bereidheid om nieuwe instrumenten in te zetten als stedelijke herverkaveling.

*Beslispunten*

- |  |
|--|
| <p><b>8. Er komt een aantal integrale regels in het omgevingsplan om het kostenverhaal veilig te stellen. Met maatwerk zal dat worden fijngeslepen naar de locaties.</b></p> |
|--|



## 6 *Burger centraal*

In Zoeterwoude is er een traditie ontstaan van burgerparticipatie. Zo ondersteunt ze bedrijven én burgers bij initiatieven. De gemeente heeft daarin wel keuzes gemaakt. Die staan hieronder.

### *Bedrijven*

Als het gaat om bedrijven dan werkt de gemeente mee aan het voorbereiden van initiatieven en wil in de verkenning van het initiatief meedenken. Bedrijven moeten zelf de kosten dragen van de uitvoering. Dat betekent geen grondexploitatieactiviteiten door de gemeente. Wel kan -indien dat aan de orde is- het grondbeleidsinstrumentarium faciliterend worden ingezet. Dat geldt ook voor het ondersteunen bij het behoud van boerenbedrijven. Voor duurzaamheid wordt een uitzondering gemaakt; daar kan de gemeente wel in investeren.

### *Bewoners*

Voor bewoners ligt dat iets anders dan voor bedrijven. De gemeente wil doelgroepen als starters en ouderen die zelfstandig blijven wonen graag behouden. Dat leidt ertoe dat niet altijd het maximaal haalbare resultaat uit de grondexploitatie gehaald wordt of dat ook geen maximaal verhaal van kosten mogelijk is. Voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mogelijk een woningcoöperatie kan de gemeente haar grondbeleidsinstrumentarium inzetten en indien mogelijk haar gronden.

Voorts wordt het belangrijk gevonden dat burgers als gebruikers invloed hebben op de inrichting van de openbare ruimte bij nieuwe ontwikkelingen. Indien het financiële voordelen oplevert voor de burgers dan is de gemeente ook bereid haar kostenverhaal hierop in te richten.

### *Beslispunten*

- 9. In de grondexploitaties die de gemeente voert zal ruimte zijn voor starters en ouderen. Dat betekent dat niet altijd de maximale grondopbrengsten gehaald worden of het maximale kostenverhaal mogelijk is.**
- 10. Burgerinitiatieven als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en woningcoöperaties worden ondersteund met het grondbeleidsinstrumentarium.**
- 11. De burgers worden zoveel mogelijk betrokken bij de inrichting en bekostiging van de openbare ruimte.**

## 7 Reserves

Zoeterwoude heeft verschillende reserves die invloed hebben op het grondbeleid. Dat zijn: Reserve Volkshuisvesting, Verevening gebiedsontwikkeling en Bovenwijkse Voorzieningen.

### *Reserve Volkshuisvesting*

Indien een plan minder dan 35% sociale woningbouw heeft dan moet voor het mindere € 25.000 excl. btw per woning worden afgestort in de Reserve Volkshuisvesting. Indien het percentage sociale woningbouw meer is dan kan de desbetreffende partij een subsidie van maximaal € 25.000 verkrijgen. Indien een dergelijke bijdrage wordt ontvangen voor een sociale huurwoning, dient als een voorwaarde in een kettingbeding opgenomen te worden dat de betreffende woning 10 jaar voor de doelgroep in stand blijft en er anders sprake is van een boete van maximaal de hoogte van de verkregen subsidie. Voor een sociale koopwoning geldt eveneens 10 jaar. Voor de definitie van het begrip sociale koopwoning wordt verwezen naar de 'Beleidsregel sociale woningbouw, gemeente Zoeterwoude' of de regelgeving die daarvoor in de plaats komt. Voorwaarden voor deze subsidie worden nader uitgewerkt in de subsidieverordening Sociale Woningbouw en de daarbij behorende beleidsnota's.

### *Reserve Verevening gebiedsontwikkeling*

De gemeente heeft een Reserve Verevening gebiedsontwikkeling ingesteld. Die reserve kan worden gevoed met de positieve resultaten van uitgevoerde projecten of van winsten die vooruitlopend op de voltooiing van een project worden genomen. Negatieve saldi kunnen met een bijdrage uit de reserve worden gedekt. In die zin werkt het enerzijds als een reserve voor risicodragende projecten en anderzijds kan er bijgedragen worden aan de kostendekkendheid van de projecten.

### *Reserve Bovenwijkse Voorzieningen*

De gemeente heeft een Reserve Bovenwijkse Voorzieningen ingesteld met de gedachte dat een nota Bovenwijkse Voorzieningen zou worden opgesteld. Een nadere onderbouwing voor deze Reserve ontbreekt echter momenteel en op korte termijn zijn geen inkomsten te verwachten. Mogelijk wordt wel een nota Kostenverhaal opgesteld met een nadere uitwerking voor Bovenwijkse Voorzieningen. Daarbij zal er afgewogen worden wat de inkomsten zijn, versus inspanningen om een dergelijke nota te maken en uit te voeren.

### *Overige Reserves*

In het kader van de introductie van het omgevingsplan valt niet uit te sluiten dat een aantal nieuwe reserves gemaakt moeten worden om te sparen voor bepaalde investeringen. Dat kan ook in verband met één plan zijn. Hiervoor zal naar aanleiding van het Omgevingsplan ook nader beleid worden gemaakt.

### *Beslispunten*

- 12. Als een voorwaarde voor bijdrage uit de reserve Volkshuisvesting kan door een kettingbeding worden vastgelegd dat sociale huur- en koopwoningen die binnen 10 jaar na realisatie niet meer bereikbaar zijn voor de doelgroep en worden onttrokken aan de voorraad een boete krijgen die kan oplopen tot maximaal de hoogte van de verkregen subsidie.**
- 13. Beleid voor subsidies uit de reserve Volkshuisvesting worden nader uitgewerkt in de subsidieverordening Sociale Woningbouw en de daarbij behorende beleidsnota's. De nota grondbeleid zal in 2019 op dit punt worden aangevuld/herzien om de consequenties van dit nieuwe beleid te beschouwen.**
- 14. De reserve Bovenwijkse Voorzieningen wordt nog aangehouden en nader beleid zal hiervoor nog worden opgesteld. De nota grondbeleid zal in 2019 op dit punt worden aangevuld/herzien om de consequenties van dit nieuwe beleid te beschouwen.**

## 8 *Risicoanalyse*

Te allen tijde geldt de eis dat de financiële positie van de gemeente toereikend is om het risico te kunnen dragen als het project niet doorgaat of als het project vertraging oploopt. Daarvoor zijn risicoanalyses nodig.

Voor de risicoanalyse op projectniveau wordt de volgende cyclus doorlopen:

1. Inventarisatie van de belangrijkste projectrisico's, bouw- en woonrijp maken, claims van derden, marktontwikkelingen, verkoopopbrengsten, subsidie(on-)mogelijkheden, fasering en juridische (RO-)trajecten. Veranderingen in wet- en regelgeving, financiële parameters als rente en inflatie, risico's die schuilen in samenwerking met derden zoals kredietwaardigheid van partners en de mate van voorinvestering door de gemeente vanwege toegang tot liquiditeit. Risico-inventarisatie dient plaats te vinden middels een checklist (zie bijlage 6).
2. Kwantificering van de geïnterpreteerde risico's: wat is de impact als een risico zich voordoet.
3. Inschatting van de kans dat een risico zich voordoet.
4. 2 stappen:
  - a. Impact x kans = risico voor beheersing;
  - b. Prioritering risico's middels een risicokaart.
5. Opstellen en implementeren beheersmaatregelen.

Daar waar de gemeente risico loopt worden bankgaranties, hypothecaire zekerheden of een depot gevraagd. Pas in tweede instantie kan de gemeente er eventueel voor kiezen om concerngarantie, borgstelling of vergelijkbare zekerheden te accepteren. Indien gewenst kan de gemeente er voor kiezen een boete te bedingen of indien mogelijk te kiezen voor een verzekering.

### *Wanneer*

De bovenstaande cyclus is een interactief proces en wordt eenmaal per jaar herhaald, bij de programmajaarrekening. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een stoplichtmodel om de voor- en achteruitgang van risico's inzichtelijk te maken.

Bij iedere grondexploitatie wordt een risicoanalyse gemaakt. Dat betekent in de praktijk ook dat private grondexploitaties, die gefaciliteerd worden door de gemeente, voorzien worden van een (beknopte) risicoanalyse. Dit laatste is tenminste nodig omdat ook faciliterend grondbeleid de (financiële) belangen van de gemeente kan raken als verplichtingen niet worden nagekomen. Komt er overigens uit een dergelijke risicoanalyse dat er een kans is dat een partij niet betaalt dan wordt dit in de boeken verwerkt als dubieuze debiteur. Een dubieuze debiteur is dan iemand die waarschijnlijk niet aan zijn (betalings-)verplichtingen zal voldoen. Dan worden de in de gesloten overeenkomst opgenomen zekerheidsstellingen geactiveerd en/of indien mogelijk stopt de gemeente met het maken van kosten of faciliteren. Voorts geldt ook dat aankopen die nog geen deel uitmaken van een grondexploitatie worden voorzien van een risicoanalyse.

### *Weerstandsvermogen*

Te allen tijde moet duidelijk zijn of de gemeente de aanwezige risico's kan dragen. Ter toetsing wordt het weerstandsratio bepaald op 140%. De weerstandsratio wordt berekend door de aanwezige weerstandscapaciteit te delen door de risico's. Een ratio lager dan 100% duidt op een ontoereikende weerstandscapaciteit, een ratio boven 100% geeft aan dat alle geïdentificeerde risico's kunnen worden afgedekt. In Zoeterwoude worden de risico's op het

niveau van de grondexploitatie meegenomen in het totaal van de gemeente. Er vindt geen toets plaats naar de dekking van de risico's in de grondexploitatie.

#### *Risico en BBV*

In het kader van het BBV dient de gemeente een kengetal "grondexploitatie" weer te geven als het gaat om het weerstandsvermogen. Dit is de verhouding tussen de boekwaarde van de actieve en niet actieve grondexploitaties, gedeeld door de totale baten in de begroting voor bestemming. Dit getal zegt niet zoveel, omdat de actuele situatie dit grotendeels bepaalt. Zo kan er veel geïnvesteerd zijn, maar de grondexploitatie wel snel verlopen. Om toch enige relevantie weer te geven zal de gemeente een reeks van vijf opvolgende jaren weergeven en kijken hoe haar getal zich verhoudt tot enigszins vergelijkbare gemeenten. Daarbij zal er ook een toelichting worden opgenomen waarom er sprake is van afwijkingen.

#### *Beslispunten*

- 15. Ook voor private grondexploitaties en deelnemingen maakt de gemeente een risicoanalyse, omdat ook dit effect kan hebben op de gemeentelijke resultaatrekening.**
- 16. Voor het kengetal "grondexploitatie" zoals het BBV dat vereist zal de gemeente een reeks van vijf jaar weergeven en de verhouding met vergelijkbare gemeenten. Verschillen worden verklaard. Dit om zicht te houden op de ontwikkeling van het weerstandsvermogen.**

## 9 Aan- en verkoop

### *Aankoop*

De gemeente zal geen gronden aankopen, tenzij er problemen zijn in verband met maatschappelijke ontwikkelingen, veiligheid of ruimtelijke knelpunten die zonder overheidsinterventie niet kunnen worden opgelost. Het college heeft een actieve informatie- en motiveringsplicht naar de raad over de aankoop. Daarbij hoort ook een plan hoe de investering gedekt wordt. Op voorhand wordt dergelijke informatie als vertrouwelijk aangemerkt.

### *Verkoop*

Voor de bepaling van de grondprijs van grond die de gemeente uitgeeft voor de verkoop wordt uitgegaan van de comparatieve methode. Dat betekent in dit verband wat vergelijkbare gemeenten vragen voor hun grond of transacties. Aanvullend zal nog een residuele berekening worden gemaakt. Mocht deze hoger zijn dan geldt die. Residueel houdt in dat de grondwaarde wordt afgeleid van de marktwaarde van het te realiseren vastgoed. Van die marktwaarde worden dan de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken waarna de waarde van de grond overblijft. In de bijlage bevindt zich een overzicht van de actuele grondprijzen. Die worden tweejaarlijks door het college geactualiseerd en ter kennisname aan de raad aangeboden.

De gemeente verkoopt ook groenstroken. Die worden meestal alleen verkocht aan eigenaren van gronden die ernaast liggen. Het Beleids- en beheerplan groen geeft aan of bepaalde groenstroken al dan niet in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast geldt voor de beoordeling van een aanvraag om koop van openbaar groen een aantal criteria: die zijn in bijlage 4 en 5 zijn opgenomen. Stroken die de gemeente kan verkopen, wil ze overigens graag verkopen.

Ook wil de gemeente bepaalde verhuurde of in gebruik gegeven gronden dan wel vastgoed zonder strategisch doel of belang verkopen. Dit beleid is verwerkt in de Nota Vastgoed van 2015. De gemeente zal als uitwerking van die nota de verkoop gaan organiseren. Ook voor dergelijke aanvragen wordt verder getoetst aan de criteria die in bijlage 4 en 5 zijn opgenomen

### *Formele vereisten*

Voor zowel aan- als verkoop geldt dat een taxatie kan worden uitgevoerd en dat de meest actuele regels rond staatssteun worden nageleefd. Dat betekent dat voorop staat dat de gemeente als ware het een marktpartij moet acteren. Dat betekent niet altijd de laagste of de hoogste prijs, ook andere belangen kunnen hierin worden meegenomen.

### *Beslispunt*

- |  |
|--|
| <p><b>17. De actuele grondprijzen staan opgenomen in bijlage 3 en zullen tweejaarlijks door het college geactualiseerd worden en ter kennisname aan de raad worden aangeboden.</b></p> <p><b>18. Voor aan- en verkoop van groen, gronden of vastgoed wordt verwezen naar de criteria ( niet limitatief) en de toetsingsprocedure beschreven in bijlage 4 en 5.</b></p> |
|--|

## **10 Eisen aan de verslaglegging grondexploitatie**

In de toelichting op de balans, die in de jaarrekening is opgenomen, wordt ten aanzien van de bouwgronden in exploitatie voor het totaal van de in exploitatie zijnde complexen aangegeven:

- a. de boekwaarde aan het begin van het begrotingsjaar;
- b. de vermeerderingen en verminderingen in het begrotingsjaar;
- c. de boekwaarde aan het einde van het begrotingsjaar;
- d. de geraamde nog te maken kosten met een onderbouwing;
- e. de geraamde opbrengsten met een onderbouwing;
- f. het geraamde eindresultaat en de berekeningswijze die hiervoor is gehanteerd met een onderbouwing en de aannames die eraan ten grondslag liggen.

Dit is gebaseerd op de jaarlijkse actualisaties. Hierbij zal de weergave op nominale waarde zijn. Een verschillenanalyse met het voorgaande jaar zal het geheel completeren.

De programmajaarrekening geeft een uitgebreid overzicht van de verschillende plannen waar de gemeente zelf de grondexploitatie voert of aan deelneemt. Daarbij wordt ingegaan op de historie, ontwikkelingen in enig jaar, de verwachtingen voor de toekomst, risico's en de stand van de grondexploitatie. Voor de volledigheid wordt een korte lijst van projecten gegeven die de gemeente faciliteert. Hiermee ontstaat een compleet beeld.

### *Beslispunt*

- |   |
|---|
| <p><b>19. De verslaglegging grondexploitatie is gebaseerd op de jaarlijkse actualisaties. Hierbij zal de weergave op nominale waarde zijn. Een verschillenanalyse met het voorgaande jaar zal het geheel completeren.</b></p> |
|---|

## **11 Samenvatting voor de sectoren**

### *Wonen*

- In de grondexploitaties die de gemeente voert zal ruimte zijn voor starters en ouderen. Dat betekent niet altijd maximalisatie van de grondopbrengst of het kostenverhaal.
- CPO, woningcoöperaties binnen de woningmarktregio Holland Rijnland en andere initiatieven zullen we, mits inpasbaar in het geldende beleid, steunen met ons grondbeleidsinstrumentarium en indien mogelijk ruimte bieden in het programma bij de grondexploitatie.
- Bewoners zullen betrokken worden bij de inrichting van hun openbare ruimte alsook bij het bouwproces.
- De gemeente zal bij actief grondbeleid in de grondexploitatie hier ook budgettair rekening mee houden (Dit geldt voor de post communicatie).
- De Reserve Volkshuisvesting blijft in stand en wordt gemoderniseerd. Beleid zal nader worden uitgewerkt in een afzonderlijke verordening.
- De gemeente zal middels kettingbedingen in de samenwerkingsovereenkomsten en verkoopcontracten er voor zorgen dat indien subsidie voor sociale woningbouw is verstrekt, deze sociale huurwoningen en sociale koopwoningen 10 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep.

### *Bedrijvigheid*

- Bedrijven worden uitgenodigd om met initiatieven te komen, de gemeente faciliteert, maar ondernemers moeten zelf voor de middelen zorgen.
- De gemeente zal haar grondbeleidsinstrumentarium inzetten.

### *Agrarisch*

- De gemeente wil de agrarische sector in stand houden en wordt zoveel mogelijk de ruimte gegeven.
- Directe financiële middelen staan niet ter beschikking.
- De gemeente zal haar grondbeleidsinstrumentarium inzetten.

### *Overige sectoren*

Zorg, detailhandel en andere functies dragen met elkaar bij aan de levendigheid in het dorp. Primair is dat de gemeente initiatieven faciliteert en maatwerk levert.

## **12 Evaluatie**

Het is gebruikelijk nieuwe regels en systemen na enige tijd op de beoogde werking te evalueren. Voorgesteld wordt om de werking van het grondbeleid en de daaraan verbonden werkwijzen en systemen twee jaar na de invoering ervan te evalueren.

Bovendien zullen we de nota actualiseren als de Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom in werking treden. Dat is naar verwachting in 2019.

### *Beslispunten*

- |  |
|--|
| <p><b>20. De nota zal worden geactualiseerd als de Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom in werking treden en meteen dan worden de resultaten van de evaluatie meegenomen.</b></p> |
|--|



## ***Bijlagen***

## **Bijlage 1**

### ***Vigerend ruimtelijk en sectoraal beleid***

Deze bijlage geeft een overzicht van het bestaande beleid. Dit beleid kan mogelijk van toepassing zijn. De lijst heeft slechts ten doel om informatief te zijn en betreft geen voorstellen voor het uiteindelijk door de gemeente te voeren beleid.

#### **1 Rijksbeleid**

Op het niveau van de Rijksoverheid is (onder meer) het navolgende beleid van belang:  
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR);  
De nieuwe Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom.

#### **2 Provinciaal beleid**

Op provinciaal niveau zijn de navolgende stukken van belang:  
Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019;  
Verordening Ruimte 2014 en Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM).

#### **3 Regio Leiden en omstreken**

De gemeente Zoeterwoude heeft voorts te maken met afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt. Die zijn deels afkomstig van Holland Rijnland en deels van de Leidse Regio.

Holland Rijnland:

Regionaal Investeringsfonds;  
Programma van Afspraken Holland Rijnland 2002;  
Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015;  
Regionale Kantorenstrategie;  
Regionale Structuurvisie 2020;  
Regionale Woonagenda Holland Rijnland.

Leidse Regio:

Toekomstvisie Leidse Regio 2027.  
Regionale agenda Omgevingsvisie; Hart van Holland

#### **4 Gemeentelijk beleid**

Op gemeentelijk niveau zijn de navolgende stukken en het beleid van belang:  
Structuurvisie Buitengebied  
Structuurvisie Zoeterwoude Dorp / Zuidbuurt  
Structuurvisie Zoeterwoude Rijndijk  
Woonvisie Zoeterwoude 2025;  
Prestatieafspraken 2016.

##### ***4.1 Woonvisie Zoeterwoude 2025***

In de Woonvisie staat dat er een voldoende betaalbaar aanbod voor de lage inkomens, inclusief bijzondere (zorg-)doelgroepen moet zijn. Toevoeging van (afhankelijk van het economisch scenario) 25 à 75 sociale huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen. Gelet op de huidige toestroom van vluchtelingen, het nog voorzichtige economische herstel (0% scenario), de introductie van de passendheidsnorm per 01-01- 2016 en de verkoop van woningen uit de bestaande voorraad, gaan we vooralsnog uit van 75 sociale huurwoningen op een totaal van 215 nieuwbouw. Dit betekent dat de gemeente vasthoudt aan de norm van 35% bij nieuwbouw.

#### 4.2 *Prestatieafspraken*

De Woningwet 2015, die vanaf 1 juli 2015 in werking is getreden, regelt de taakafbakening van woningcorporaties. In deze wet is opgenomen dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente. De gemeente krijgt op basis van de woonvisie meer sturingsmogelijkheden, onder andere ten aanzien van de omvang van de sociale huurwoningvoorraad. De Woningwet gaat uit van het principe dat de corporatie wordt gevraagd om de gemeente een aanbieding te doen, waarin zij duidelijk maakt welke bijdrage zij levert aan de realisatie van de woonvisie.

Afspraken tussen de gemeente en Woningcorporatie Rijnhart Wonen over concrete uitvoeringsmaatregelen worden in samenspraak met Huurdersbelangenvereniging De Huurderij vastgelegd in de prestatieafspraken. De woonvisie vormt hiervoor de basis.

Op basis van de Woonvisie van november 2015, door de raad vastgesteld op 17 december 2015, brengt Rijnhart Wonen (jaarlijks) een bod uit met daarin de Volkshuisvestelijke bijdrage van Rijnhart Wonen voor de realisatie van de gemeentelijke Woonvisie. Hierbij zijn de laatste inzichten verwerkt uit het woningbehoefteonderzoek 2015 van Companen in opdracht van de gemeente Zoeterwoude en Rijnhart Wonen.

## Bijlage 2

### ***Belangrijkste activiteiten bij faciliterend en actief grondbeleid***

Activiteiten van faciliterend grondbeleid zijn onder andere:

- a. Het (laten) maken van een ontwerp stedenbouwkundig plan.
- b. Het maken van een plan van aanpak of bestuursopdracht en een projectplan.
- c. Een risicoanalyse voor planschade.
- d. Het maken van een eigen grondexploitatie en risicoanalyse met als uitgangspunten de Grondexploitatiewet en ten minste de eigen kosten.
- e. Afweging of duurzaamheidsmaatregelen via de grondexploitatie van de private partij laten lopen en dan kunnen we minder inkomsten accepteren in het kader van het kostenverhaal<sup>2</sup>.
- f. Het (laten) maken (en beoordelen) van een samenwerkingsovereenkomst.
- g. Het maken van een exploitatieplan (indien nodig).
- h. Het maken van een financieringsplan (indien nodig)
- i. Het (laten) maken en beoordelen van een definitief stedenbouwkundig plan.
- j. Het (laten) maken van een civieltechnisch ontwerp voor bouwrijp maken (aanleg van riolering/drainage en het maken van bouwwegen, groot water en waterhuishouding, kunstwerken e.d.).
- k. Het verlenen van planologische medewerking. Dat kan door gebruikmaking van een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan of door een zelfstandige projectprocedure of door een partiële of zelfs een totale herziening van het bestemmingsplan.
- l. Het stellen van voorwaarden aan die medewerking. Dat kan gaan om planinhoudelijke, civieltechnische en om financiële voorwaarden of planschadeverzekering die in een exploitatie- of samenwerkingsovereenkomst worden vastgelegd.
- m. Het eventueel financieren van gemeentelijke voorzieningen in het plan.
- n. Het toezicht houden op het bouwrijp maken en in ontvangst nemen van de openbare ruimte.
- o. Het toezicht houden op de inrichting van de openbare ruimte.
- p. Het in ontvangst nemen van de openbare ruimte en voorzieningen.
- q. Het zorgdragen voor projectadministratie.
- r. Innen van de bijdragen in het kader van het kostenverhaal.

Hieraan kan bij actief grondbeleid nog worden toegevoegd dat de gemeente eventueel een voorkeursrecht vestigt ingeval zij gronden wil verwerven of de instrumenten van de Ontheeningswet toepast.

Belangrijkste instrumenten van actief grondbeleid en grondexploitatie zijn onder andere:

- a. Het eventueel vestigen van een voorkeursrecht gemeenten.
- b. Het maken van een voorlopig stedenbouwkundig plan.
- c. Het maken van een plan van aanpak of bestuursopdracht en een projectplan.
- d. Een risicoanalyse voor planschade.
- e. Het maken van een marktanalyse.
- f. Afweging of we duurzaamheidsmaatregelen via de grondexploitatie laten lopen.
- g. Het maken van een periodiek te actualiseren grondexploitatiebegroting en risicoanalyse.
- h. Het maken van een financieringsplan.
- i. Het verwerven van gronden.

---

<sup>2</sup> Als een private partij van de waarde van het gebouw de stichtingskosten aftrekt dan blijven de grondopbrengsten over. Die worden lager als de duurzaamheidsmaatregelen aan de stichtingskosten worden toegevoegd. Aangezien de GREX-wet zegt dat we gemeentelijke kosten mogen verhalen tot de grondopbrengst kunnen we dus minder kosten verhalen als we duurzaamheid aan de stichtingskosten toevoegen.

- j. Het eventueel maken van een onteigeningsplan.
- k. Het maken van een definitief stedenbouwkundig plan.
- l. Het maken of veranderen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vrijstelling.
- m. Het vestigen van zakelijke rechten zoals koop van grond (of erfpacht, recht van overpad, appartementsrechten, precario, recht van verbouwing etc.).
- n. Tijdelijk beheer van gronden en opstallen.
- o. Het maken van een civieltechnisch ontwerp en begroting voor bouwrijp maken (aanleg van riolering/drainage en het maken van bouwwegen, groot water en waterhuishouding, kunstwerken e.d.).
- p. Het bouwrijp maken aanbesteden, het toezicht houden, opleveren en afrekenen.
- q. Het uitgeven van grond door verkoop (of erfpacht, of overdracht naar woningbedrijf, of zelf exploiteren door interne overdracht naar beheerder etc.).
- r. Het hanteren van een uitgifte- en grondprijnsbeleid (residuele grondwaardemethode).
- s. Het maken van een voorlopig en daarna definitief inrichtingsplan (woonrijp maken) en begroting daarvoor (het civiel- en cultuurtechnisch inrichten van het gebied).
- t. Het inrichten van het plan, aanbesteden, het toezicht houden, opleveren en afrekenen.
- u. Het zorgdragen voor projectadministratie.
- v. Het dragen of verzekeren van risico.
- w. Het intern in de gemeentelijke organisatie in beheer overdragen van de openbare ruimten en voorzieningen, inclusief het bijstellen van de meerjarenbegroting en beheer- en onderhoudsplannen.

### Bijlage 3

#### **Richtprijzen voor uitgifte van bouwrijpe grond**

Onderstaande prijzen zijn exclusief btw. Daar waar in de overdrachtsbelasting geleverd kan worden zal de gemeente de grondprijs verhogen tot het niveau van inclusief btw minus het relevante percentage overdrachtsbelasting.

Om transparant te zijn over de grondprijzen zouden we eigenlijk kosten van de grondprijs en de kosten die de gemeente maakt in het kader van de GREX-wet separaat moeten weergeven. Nu wordt het echter voor het gemak gecombineerd.

#### **Woningbouw:**

Voor de bepaling van de grondprijzen wordt aangesloten op de grondprijzen van de omringende gemeenten

Sociale huur (huurprijsgrens max. € 710,68 p/mnd., peildatum 1 januari 2017) € 15.000, - per kavel (exclusief btw)

Woningtype met VON-prijs (incl. btw)	Grondquotes 2014 (over VON-prijs excl. btw)	
	eengezinswoning	appartement
Goedkope, middeldure woningen, tot € 225.000	32-36	18-22
Dure, middeldure woningen, € 225.000 – € 275.000	34-38	20-24
Laag segment dure woningen, € 275.000 - € 350.000	36-40	22-26
Duurdere woningen, € 350.000 - € 425.000	39-43	24-28
Dure woningen, € 425.000 - € 500.000	42-46	27-31
Zeer dure woningen, meer dan € 500.000	maatoplossing	maatoplossing

Voor losse kavels, bedoeld voor zelfbouw, afhankelijk van de grootte, vorm en ligging tussen de € 500 - € 800 per m<sup>2</sup> exclusief btw (in afwijkende gevallen de marktwaarde toepassen).

#### **Bedrijfsterreinen/kantoren**

Voor de grondprijzen van bedrijfslocaties sluiten we aan op Leiderdorp. Dat leidt tot het volgende beeld. Laagwaardig met minder dan 30% kantoorvloeroppervlakte, dienstbaar aan het overige. Hierbij is de FSI (Floor Space Index=verhouding tussen de maat van de kavel en het aantal m<sup>2</sup> b.v.o. wat er op wordt gebouwd) overwegend kleiner dan 1, een prijs van minimaal € 200, - exclusief btw per m<sup>2</sup> terrein.

Bedrijfsterrein tussen 30-60% kantooroppervlakte bij FSI kleiner dan 1 een grondprijs van € 250, - per m<sup>2</sup> terrein exclusief btw. Indien de FSI groter dan 1 is, deze prijs hanteren per m<sup>2</sup> b.v.o.

Voor 100% kantoren tot € 300, - per m<sup>2</sup> b.v.o. exclusief btw.

#### **Winkels/horeca**

Ook voor winkels en horeca sluiten we aan op Leiderdorp. De grondwaarde voor detailhandel/horeca is sterk afhankelijk van de branche, de plaats, de oppervlakte en de parkeermogelijkheden. Vandaar dat de range nogal groot is. Er wordt een residuele berekening gemaakt waarbij de ondergrens € 300, - per m<sup>2</sup> is.

### **Verkoop van overtollige groenstroken aan naastgelegen particulier**

Prijs op basis van een percentage van de uitgifteprijs vrije sector, zoals hierboven in de tabel weergegeven, Die varieert dus met de (WOZ) waarde van de aanpalende functie 100% voor te bebouwen grond, 50% voor niet te bebouwen grond, 25% indien kabels en leidingen in de strook liggen en dienen te worden gerespecteerd. Hiervan kan B&W afwijken, mits de kosten, die de gemeente maakt, worden vergoed.

### **Agrarische gronden**

Agrarische gronden worden altijd getaxeerd gelet op de invloed van onder andere de verkaveling, de ontsluitingsmogelijkheden, de ligging, grondsoort en toekomstige gebruik en bestemming.

### **Maatschappelijke, sociale, religieuze, educatieve etc. voorzieningen bebouwbaar**

In aansluiting op Leiderdorp ontstaat het volgende beeld:

Voorzieningen zonder commercieel oogmerk: Hieronder vallen scholen, instellingen voor sociaal-cultureel werk, nutsvoorzieningen. De te hanteren uitgifteprijs stellen we op minimaal € 160, - per m<sup>2</sup>.

Noodzaak en nut worden door uw college bepaald en daarmee kan natuurlijk van de grondprijs worden afgeweken.

Voorzieningen met commercieel oogmerk: Hieronder vallen huisartsenpraktijk, privé-sportscholen, peutercrèches e.d. De te hanteren grondprijs stellen we op € 200, - tot € 280, - per m<sup>2</sup>.

De genoemde prijzen zijn richtprijzen, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Factoren als situering, bebouwingsmogelijkheden, omvang en vorm van een perceel zijn mede bepalend voor de prijsvaststelling en niet in een algemene richtlijn te verwoorden. Prijsafwijkingen ten opzichte van de richtlijnen zullen dus regelmatig voorkomen. Deze afwijkingen zullen worden beargumenteerd.

## **Bijlage 4**

### ***Uitgifte van groenstroken***

De gemeente heeft een gemeentelijk Beleids- en beheerplan groen, waarin onder andere de gemeentelijke groenstructuur is opgenomen. Dit Beleids- en beheerplan groen geeft mede het beleidskader aan om te kunnen vaststellen of bepaalde groenstroken al dan niet in aanmerking komen voor verkoop aan de aangrenzende eigenaar. In dit plan is geïnventariseerd welke stroken in ruimtelijk opzicht voor verkoop in aanmerking komen. In de kernen bevinden zich openbare groenstroken die naar hun aard en ligging in aanmerking komen voor verkoop aan de eigenaren van de aangrenzende percelen. Ze zijn niet benodigd voor het uitoefenen van een gemeentelijke taak en zijn door de beperkte omvang vaak lastig te beheren en te onderhouden. Het betreft groenstroken die zowel op zichzelf als in relatie tot het te vergroten perceel van beperkte omvang zijn. Door verkoop van deze gronden kunnen onderhoudskosten worden vermeden.


Daarnaast gelden als (toetsing)criteria voor beoordeling van de aanvraag met name:

- de bestemming van de grond;
- de beoordeling van de huidige en toekomstige functie van de grond uit stedenbouwkundig oogpunt;
- de relatie met overige gemeentelijke beleidsplannen;
- de wens tot het afstoten van grond vanwege besparing op de kosten van gemeentelijk onderhoud;
- de mogelijke belemmering voor verkoop vanwege aanwezigheid van kabels en leidingen, bomen, inritten, andere erfdienstbaarheden, vermindering parkeergelegenheid enz.;
- de mogelijkheid tot vergroting van het woongenot van het aangrenzende eigendom;
- de bepaling van de verkoopprijs.



**Bijlage 5**

**Aan- en verkoopprocedures**

Toetsingsformulier uitgifte gemeentelijk vastgoed/openbaar groen en restgronden										
Locatie:		Toelichting formulier:								
Object:		'x' zetten in de kolom dat van toepassing.								
Perceel:		'x' in de kolom 'Anders', dan toelichten bij 'Opmerkingen'.								
Verzonden op:		eventuele andere opmerkingen gaarne vermelden in de daarvoor bestemde kolom.								
Uiterlijke inleverdatum:		Reactietermijn 2 weken								
Aanleiding:										
Afd. code	Discipline	Criteria (niet limitatief)	Advies:							
			Verkopen				Verhuren			
			Ja	Nee	Anders	Ja	Nee	Ja	Nee	
RB	Groen	Status van het groenelement: Leidt uitgifte tot versnippering van het groenelement?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RB	Kabels&Leidingen	Liggen er kabels/leidingen etc. in en/of nabij de grond? Zo ja, welke soort? Diversen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RB	Riolering/Kunstwerken	Ligt er riolering/persleiding in en/of nabij de grond?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RB	Openbare verlichting	Staat er openbare verlichting in en/of nabij de grond? Ligt er een OV-kabel in en/of nabij de grond?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RB	Wegen	Welke belangen spelen er in het kader van wegbeheer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RB	Beheer-projecten	Ligt de betreffende grond binnen een (toekomstig) RB-project? Kan de betreffende grond worden uitgegeven?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RO	Ruimtelijke Ordening	Hoe luidt de bestemming? Is beoogd gebruik strijdig met bestemming? Welke beleidsdoelen streven we na op deze locatie?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RO	Monumentenbeleid	Is hier sprake van een beschermd dorpsgezicht en/of monument(en)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RO	Milieu (ODWH)	Zijn er in het kader van geluidshinder, bodem, externe veiligheid en/of luchtkwaliteitsbeletselen tegen uitgifte?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RB/SP71	Grondzaken	Zijn er juridische aspecten waarmee rekening moet worden gehouden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RO	Handhaving & Vergunningen	Zijn er in het kader van de bouwvoorschriften beletselen tegen uitgifte? Zijn er andere aspecten van belang voor de uitgifte?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
RO	Projecten	Ligt de uit te geven grond binnen een (toekomstig) project? Zijn er plannen bekend?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
Samenleving	Welzijn en Educatie	Is het object van belang voor een doelgroep van de gemeente? Loopt er een huurovereenkomst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
CZ	Economische zaken	Zijn er economische ontwikkelingen/belangen die van belang bij verkoop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
CZ	Controller	Woz waarde object/ waarde op de balans/ marktconform tarief	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Opmerking/Toelichting:			Datum:				Paraaf:			
Taxatie	Taxatiewaarde:	Opmerking/Toelichting:	Datum:				Paraaf:			
Datum:	Conclusie Grondzaken:		Verkopen				Vervolgprocedure			
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Bijlage 6**  
**Checklist risico's**

<b>Naam Grondexploitatie:</b>				
Datum Raadsbesluit vaststelling				
<b>Risico-inventarisatie:</b>	<b>Risico € 1.000</b>	<b>kans</b>	<b>Effect</b>	<b>Toelichting op het risico</b>
<b>1 Financiële risico's</b>				
10% van de Verwerwigskosten	€ 70.000	50%	€ 35.000	
10% van de kosten Bouwrijpmaken	€ 25.000	50%	€ 12.500	
10% van de kosten Woonrijpmaken	€ 30.000	25%	€ 7.500	
10% van verkoopprijs van de grond	€ 50.000	10%	€ 5.000	
Effect 1% variatie rekenrente	€ 10.000	100%	€ 10.000	
Eén jaar rente wegens vertraging	€ 40.000	75%	€ 30.000	
<b>Totaal 1 Financiële risico's</b>	<b>€ 225.000</b>		<b>€ 100.000</b>	
<b>2 RO-procedures</b>				
Bestemmingsplan	€ 2	100%	€ 2	
Verkrijgen vergunningen	€ -	100%	€ -	
Risico Planschadevergoedingen	€ -	100%	€ -	
Risico Nadeelcompensatie	€ -	100%	€ -	
Bezwarenprocedure vertraging	€ -	100%	€ -	
Bezwarenprocedure juridisch	€ -	100%	€ -	
<b>Totaal risico's 2 RO-procedures</b>	<b>€ 2</b>		<b>€ 2</b>	
<b>3 Juridische risico's</b>				
Schadeclaim 1	€ 3	100%	€ 3	
Schadeclaim 2	€ -	100%	€ -	
<b>Totaal 3 Juridische risico's</b>	<b>€ 3</b>		<b>€ 3</b>	
<b>4 Bijdragen en subsidies</b>				
Welk bedrag is opgenomen voor subsidies te ontvangen	€ 4	100%	€ 4	
Welk bedrag is opgenomen voor bijdragen derden	€ -	100%	€ -	
<b>Totaal 4 Bijdragen en subsidies</b>	<b>€ 4</b>		<b>€ 4</b>	
<b>5 Overige risico's</b>				
Risico credietwaardigheid partners	€ 5	100%	€ 5	Bankgarantie?
Risico marktontwikkeling	€ -	100%	€ -	
Risico wijziging wetgeving	€ -	100%	€ -	
Overig risico 1	€ -	100%	€ -	
Overig risico 2	€ -	100%	€ -	
<b>Totaal 5 Overige risico's</b>	<b>€ 5</b>		<b>€ 5</b>	
				<b>Toelichting op het risico:</b>
1 Financiële risico's per eenheid	€ 100.000			
2 Risico's RO-procedures	€ 2			
3 Juridische risico's	€ 3			
4 Bijdragen en subsidies	€ 4			
5 Overige risico's	€ 5			
<b>Totaal risico's</b>	<b>€ 100.014</b>			

