

RAADSVOORSTEL

Doel: besluitvormend

voorstelnummer 2007/68	vergadering 8 november 2007
registratienummer 2007/12107	portefeuillehouder
behandelend ambtenaar M.R.C. van 't Hoog	doorkiesnummer (0252) 78 34 16

Aan de raad van de gemeente Teylingen

onderwerp

Vaststelling Nota Grondbeleid Gemeente Teylingen

Het college van B&W stelt de raad voor

voorstel

1. De Nota Grondbeleid Gemeente Teylingen vast te stellen.
-

Inleiding

De gemeente Teylingen is op 1 januari 2006 na een gemeentelijke herindeling ontstaan uit een samenvoeging van de gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. Voor deze drie voormalige gemeenten geldt dat er tot nu toe geen eenduidig grondbeleid geformuleerd is.

De aanleiding voor de Nota Grondbeleid Gemeente Teylingen (hierna: de Nota) komt voort uit artikel 16 van de financiële beheersverordening gemeente Teylingen (ex artikel 212 Gemeentewet). Hierin staat aangegeven dat de raad op voorstel van het college van burgemeester en wethouders een nota grondbeleid vaststelt.

Voor de drie voormalige gemeenten, Sassenheim, Warmond en Voorhout, geldt dat in verband met grondexploitatie tot nu toe geen eenduidig grondbeleid geformuleerd is.

De Nota strekt ertoe voor de uitvoering van (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen duidelijke uitgangspunten te bieden. De doelstelling van het grondbeleid is in de Nota als volgt geformuleerd:

Het bevorderen van maatschappelijk gewenst grondgebruik, waarbij een rechtvaardige verdeling van de kosten en opbrengsten over de exploitanten, gebruikers, eigenaren en gemeente, alsmede het minimaliseren van het risico en het streven naar zoveel mogelijk zeggenschap en sturing voor de gemeente voorop staan.

De concept-Nota treft u hierbij aan.

Argumenten

- 1.1 Het uitgangspunt voor het grondbeleid moet worden bepaald.

In de gemeente Teylingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat bij voorkeur een faciliterend grondbeleid wordt gevoerd. Waar de mogelijkheid van met name strategische grondaankopen zich voordoet, zal een actief grondbeleid c.q. verwervingsbeleid kunnen worden ingezet.

Bij een facilitair grondbeleid laat de gemeente Teylingen de ontwikkeling over aan de projectontwikkelaar. De gemeente heeft vooral een kaderscheppende en ondersteunende rol. De kosten die van gemeentezijde worden gemaakt voor de medewerking (verlenen van vrijstellingen, opstellen van bestemmingsplannen) en het treffen van voorzieningen van openbaar nut worden altijd verhaald via de exploitatieovereenkomst die met de projectontwikkelaar gesloten wordt.

Bij een actief grondbeleid speelt de gemeente zelf een grote rol bij de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling door actief de beschikking over de gronden te verkrijgen en deze bouwrijp te maken. De kosten van het in bouwexploitatie nemen van een gebied worden in de regel verhaald via de gronduitgiften. Hoewel de gemeente beschikt over maximale sturing en zeggenschap, zijn er ook grote (financiële) risico's verbonden aan het voeren van een actief grondbeleid.

Indien het in een bepaalde situatie noodzakelijk wordt geacht dat de gemeente meer invloed uitoefent, kan een actief grondbeleid worden toegepast. In dat geval wordt in beginsel uitgegaan van minnelijke verwerving. Indien minnelijke verwerving niet mogelijk is kan alsnog besloten worden tot toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Mogelijk voorzien de Toekomstvisie¹ en strategische documenten als Structuurvisies op grond van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in toekomstige ontwikkelingslocaties. Aan de hand daarvan kan worden bepaald of en in hoeverre het voorkeursrecht wordt toegepast. In beginsel wordt ont-eigening in de gemeente Teylingen slechts toegepast als laatste middel.

Als in het kader van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen besloten wordt tot het voeren van een actief grondbeleid (in het bijzonder de verwerving van gronden), zullen alle (financiële) risico's vooraf helder in kaart gebracht moeten worden. Voor de gemeente Teylingen geldt te allen tijde dat bij de uitvoering van het grondbeleid de risico's voor de gemeente tot een minimum beperkt moeten worden.

Het gekozen uitgangspunt voor het te voeren (faciliterend) grondbeleid in de gemeente Teylingen dient mede gezien te worden vanuit de optiek dat gronden die in eigendom toebehoren aan de gemeente Teylingen schaars zijn. Dit betekent dus dat de gemeente in de regel niet beschikt over een reeds verworven grondpositie. In de gemeente Teylingen zijn de meeste gronden van toekomstige bouwlocaties reeds in handen van projectontwikkelaars en/of particulieren. Het voeren van een (zuiver) actief grondbeleid is in deze context dan ook niet waarschijnlijk.

Het gekozen uitgangspunt voor het te voeren grondbeleid in de gemeente Teylingen past goed bij de geschetste historische en organisatorische achtergronden. Kortom: Het gekozen uitgangspunt is de meest realistische vorm van grondbeleid voor de gemeente Teylingen om de gekozen doelstellingen daadwerkelijke te kunnen realiseren.

- 1.2 Het grondprijsbeleid, de wijze van kostenverhaal en de bestemming van eventuele winst moeten worden vastgelegd.

In de Nota is vastgelegd hoe bij de uitgifte van gronden de grondprijzen worden bepaald, hoe kosten kunnen worden verhaald en wat de bestemming is van eventuele winst. Korthedshalve verwijzen wij u naar de concept-Nota.

- 1.3 Er moet rekening worden gehouden met de toekomstige Grondexploitatiewet.

De Grondexploitatiewet maakt onderdeel uit van de nieuwe Wro. De nieuwe Wro en de Grondexploitatiewet treden naar verwachting op 1 juli 2008 in werking. De Grondexploitatiewet heeft in het bijzonder tot doel gemeenten een op de eisen van de huidige praktijk toegesneden publiekrechtelijk instrumentarium te bieden voor kostenverhaal en maakt het mogelijk locatie-eisen te stellen bij particuliere exploitatie. In de Nota worden de belangrijkste hoofdpunten en de gevolgen van de wet voor de praktijk nader toegelicht.

Aanpak

De uitvoering van het grondbeleid is ondergebracht bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. De vaststelling van de Nota wordt tijdig na besluitvorming bekendgemaakt.

18 september 2007

Burgemeester en wethouders van Teylingen,
de secretaris, de burgemeester,

 A. van Rhijn

 drs. S.W.L.G. Schelberg

¹ De Toekomstvisie wordt naar verwachting eind 2007 door uw raad vastgesteld.

RAADSBESLUIT

Voorstelnummer 2007/68, registratienummer 2007/12107

De raad der gemeente Teylingen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2007;

gelet op artikel 212 van de Gemeentewet en artikel 16 van de Financiële Beheersverordening gemeente Teylingen;

BESLUIT:

De Nota Grondbeleid Gemeente Teylingen 2007 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 november 2007.

De raad voornoemd,
de griffier,

R. van Dijk

de voorzitter,

drs. S.W.J.G. Schelberg

Afschriften van dit besluit naar:

MOTIE (artikel 33 RvO)



gemeente
TEYLINGEN

Van Rose Marie Keijzer, D66

Aan De voorzitter van de raad

Onderwerp: Nota grondbeleid gemeente Teylingen

Datum raad in openbare vergadering bijeen: 8 november 2007

De fractie van D66 stelt de raad voor de volgende motie, genaamd motie risicomangement grondbeleid, aan te nemen:

"Overwegende dat

- het voor de gemeente Teylingen zeer gewenst is om éénduidig grondbeleid vast te stellen en uit te voeren;
- het grondbeleid voor burgers, contractspartijen, bestuurders en ambtenaren inzicht verschaft in de wijze waarop wettelijke grondbeleidsinstrumenten worden ingezet;
- dat risicomangement één van de belangrijke instrumenten is om financiële risico's van grondexploitaties te minimaliseren;

Constaterende dat

- in de nota grondbeleid een paragraaf 4.5.11 Risicomangement is opgenomen;
- dat de in de commissie Ruimte gevraagde en door het college toegezegde nadere inhoudelijke invulling van deze paragraaf niet heeft plaatsgevonden;
- dat deze nadere concretisering dringend gewenst is,

Draagt het college op:

- Bij elk voorgenomen grondexploitatieproject de Raad te informeren over de mogelijke risico's, deze expliciet te benoemen en daarbij tevens aan te geven op welke wijze deze risico's tot een minimum kunnen worden beperkt;
- voor zover deze risico's zich onverhoopt toch mochten voordoen, daarbij tevens aan te geven op welke wijze die risico's financieel kunnen worden opgevangen, en gaat over tot de orde van de dag."

Besluit raad:

11 stemmen voor
10 stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 8 november 2007

De griffier,

De burgemeester,

R. van Dijk

drs. S.W.J.G. Schelberg

Nota Grondbeleid Teylingen 2007

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Teylingen,
dd. 8-11-07 nr. 60

Mij Bekent
De Griffier van Teylingen

Auteur: mr. M.R.C. van 't Hoog

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Teylingen,

nr.

De Griffier van Teylingen
Mij Bekent

Inhoudsopgave

1. De gemeente Teylingen	p.	3
2. Aanleidingen en doelstellingen Nota Grondbeleid	p.	4
- 2.1 Algemeen	p.	4
- 2.2 Aanleidingen en doelstellingen	p.	4
- 2.3 Historisch perspectief	p.	5
3. Gemeentelijk grondbeleid algemeen	p.	6
- 3.1 Inleiding	p.	6
- 3.2 Vormen van grondbeleid	p.	6
4. Grondbeleid gemeente Teylingen	p.	8
- 4.1 Inleiding	p.	8
- 4.2 Ambities	p.	8
- 4.3 Woningbouwprojecten, grondexploitatiegebieden, eigendoms – en verwervingslocaties	p.	9
- 4.4 Uitgangspunt Grondbeleid gemeente Teylingen	p.	11
- 4.5 Instrumenten grondbeleid	p.	12
4.5.1 Verwervingsbeleid	p.	12
4.5.2 Grondprijsbeleid en methoden van grondprijsberekeningen	p.	14
4.5.3 Eigendomsoverdracht, zakelijke rechten en verhuur	p.	16
4.5.4 Het bouw- en woonrijpmaken	p.	17
4.5.5 Samenwerkingsverbanden	p.	18
4.5.6 Kostenverhaal en exploitatiebijdrage	p.	20
4.5.7 Bestemmingsplannen	p.	23
4.5.8 Planschade en nadeelcompensatie	p.	23
4.5.9 Vastgoedbeheer en strategisch bezit	p.	24
4.5.10 Aanbesteding	p.	25
4.5.11 Risicomanagement	p.	25
5. Winsten en reserves grondexploitatie	p.	27
6. Verhouding raad/College van B&W	p.	28
7. Hoofdpijnen Grondexploitatiewet, meer flexibiliteit voor privaatrechtelijke overeenkomsten	p.	29
8. Samenvatting op hoofdpunten	p.	33
BIJLAGE: Kostensoortenlijst publiekrechtelijk kostenverhaal	p.	37

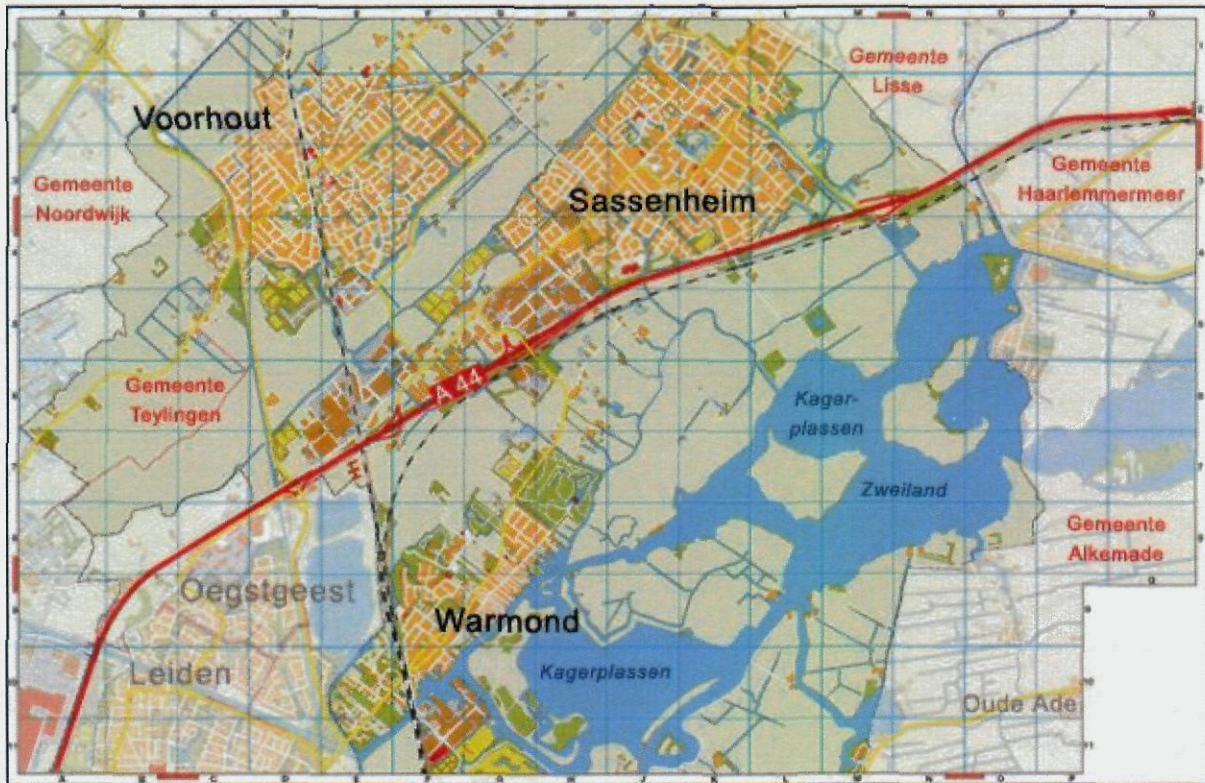
1. De gemeente Teylingen

De gemeente Teylingen is op 1 januari 2006 na een gemeentelijke herindeling, ontstaan uit een samenvoeging van de gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. Op dit moment wonen binnen de gemeente ca. 35.000 inwoners, in de komende jaren groeiend naar circa 40.000 inwoners.

De naam Teylingen is afkomstig van het geslacht Teylingen dat rond de Middeleeuwen in deze streek woonden en hun gelijknamige kasteel (gebouwd medio 13^{de} eeuw), die nu nog als ruïne te bewonderen is.

De totale oppervlakte van Teylingen beslaat nu 3.366 hectare, waarvan 500 hectare wateroppervlakte. Binnen de gemeente bestaan veel mogelijkheden tot recreatie in de vorm van watersport in de kern Warmond (de Kagerplassen), wandel- en fietsroutes en natuurgebieden. In het voorjaar trekken vooral de bollenvelden de aandacht.

Naast de recreatieve voorzieningen wordt in Teylingen veel gebouwd, waarbij met name Voorhout sterk in ontwikkeling is. Werken en winkelen is vooral geconcentreerd in Sassenheim.



Grondgebied van de gemeente Teylingen

2. Aanleidingen en doelstellingen Nota Grondbeleid

2.1 Inleiding

Voor het gemeentelijk grondbeleid geldt een aantal beleidskaders waarmee rekening gehouden moet worden. In januari 2001 is de Rijksnota Grondbeleid verschenen. In deze nota, die gezien moet worden als strategische nota op hoofdlijnen, wordt het grondbeleid voor het komende decennium beschreven. Het Rijk propageert hierin een bevordering van de transparantie van het grondbeleid.

Met grondbeleid wordt niet alleen beoogd bij te dragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en uitwerking van concrete (bouw)projecten, maar ook een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting, aan een vergroting van de zeggenschap van burgers en een rechtvaardige verdeling van de kosten en baten die ontstaan als gevolg van interventies door de overheid op het terrein van de ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (Bbv) (verder: het Besluit) is per 1 januari 2004 in werking getreden en vervangt het Besluit Comptabiliteitsvoorschriften 1995. In het Besluit is een aantal aanknopingspunten te vinden hoe met grondbeleid omgegaan moet worden. Zo is in artikel 21 van het Besluit over het grondbeleid gesteld dat:

- Het college tenminste eens per vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling aan de raad aanbiedt. De onderhavige nota voorziet hierin.
- In de paragraaf grondbeleid van de begroting en jaarstukken wordt ingegaan op de uitvoering van de nota grondbeleid.

2.2 Aanleiding en doelstelling nota grondbeleid gemeente Teylingen

De aanleiding voor deze nota komt voort uit artikel 16 van de financiële beheersverordening gemeente Teylingen (ex artikel 212 Gemeentewet) waarin staat aangegeven dat de raad op voorstel van het college van burgemeester en wethouders een nota grondbeleid vaststelt. Daarnaast is het voor de gemeente Teylingen zeer gewenst om een éénduidig grondbeleid te voeren, waarbij de door het Rijk voorgestelde transparantie wordt geboden aan haar burgers en contractspartijen. De Nota Grondbeleid gemeente Teylingen voorziet hierin. Het verschaft burgers, contractspartijen, bestuurders en ambtenaren inzicht in de wijze waarop de gemeente Teylingen de (wettelijke) instrumenten inzet teneinde de hierna geformuleerde doelstellingen te realiseren.

Nauw verbonden met de nota grondbeleid is de exploitatieverordening, waarin is vastgesteld hoe exploitatiekosten kunnen worden verhaald (zie verder hoofdstuk 4).

De doelstellingen van het grondbeleid van de gemeente Teylingen luiden als volgt:

Het bevorderen van maatschappelijk gewenst grondgebruik, waarbij een rechtvaardige verdeling van de kosten en opbrengsten over de exploitanten, gebruikers, eigenaren en gemeente, alsmede het minimaliseren van het risico en het streven naar zoveel mogelijk zeggenschap en sturing voor de gemeente voorop staan.

2.3 Historisch perspectief

Voor de drie voormalige gemeenten, Sassenheim, Warmond en Voorhout, geldt dat in verband met grondexploitatie tot nu toe geen eenduidig grondbeleid geformuleerd is. De reden hiervan is onder meer dat gronden die aan de gemeente in eigendom toebehoren schaars zijn en dat tot op heden in alle drie kernen geen sprake is van een actief verwervingsbeleid om alsnog gemeentelijke grondposities te verwerven.

Wanneer we in termen spreken van actief- en passief grondbeleid, kan gezegd worden dat bij grondexploitatie in de gemeente Sassenheim nog het meest sprake is geweest van een actief grondbeleid en dat de gemeenten Voorhout en Warmond meer een passieve c.q. faciliterende rol hebben gehad bij grondexploitaties.

De nota grondbeleid strekt er toe voor de gemeente Teylingen ten behoeve van de uitwerking van de (toekomstige) gewenste ruimtelijke ontwikkelingen handvatten en duidelijke uitgangspunten te bieden om de doelstellingen zoals hiervoor geformuleerd ook daadwerkelijk te realiseren.

3. Gemeentelijk grondbeleid algemeen

3.1 Inleiding

De ruimte in Nederland is schaars, om te komen tot een goede verhouding tussen wonen, werken en recreëren e.d. is sturing nodig. In Nederland wordt deze sturing in belangrijke mate bepaald op lokaal niveau (gemeentelijk). Middels grondbeleid kan een gemeente doelen realiseren om een goede en evenwichtige ruimtelijke inrichting te verkrijgen en uitvoering te geven aan gewenste ontwikkelingen die door private partijen niet worden opgepakt (bijvoorbeeld sociale woningbouw, infrastructuur, sociaal-culturele voorzieningen, openbaar vervoer, recreatie).

Grond dat voor bebouwing bestemd en geschikt is, is een schaars goed. Bij de verdeling van de grond is voor de overheid een belangrijke taak weggelegd, zodat die ervoor kan zorgen dat de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ook echt gerealiseerd worden. Dat kan door zelf gronden te verwerven of er voor te zorgen dat particuliere eigenaren – veelal projectontwikkelaars – de gewenste bestemming realiseren. Als particuliere eigenaren projecten realiseren en de gemeente daarbij kosten maakt, is het ook nodig dat deze kosten verhaald kunnen worden. Het grondbeleid richt zich op de markt waar de grond wordt gekocht, geëxploiteerd, ontwikkeld en verkocht. Het hele palet aan instrumenten dat de gemeente ter beschikking staat om ruimtelijke doelstellingen te realiseren, wordt grondbeleid genoemd. De praktijk op het gebied van verwerving, grondposities, grondexploitatie, samenwerkingsvormen tussen overheid en marktpartijen, gronduitgifte, kostenverhaal e.d. hebben de verhoudingen tussen partijen op de grondmarkt wezenlijk veranderd.

Met de Nota Grondbeleid¹ is een begin gemaakt met de modernisering van de instrumenten voor het grondbeleid. Het huidige wetsvoorstel van de Grondexploitatiewet² dat onderdeel uitmaakt van het regime van de nieuwe Wet op de Ruimtelijk Ordening³ is een belangrijke nieuwe stap in de richting van de voorgestelde modernisering. Naar verwachting treden beide wetten in werking op 1 juli 2008.

Een goed uitgevoerd grondbeleid zal uiteindelijk moeten leiden tot een goed werk/woon- en leefklimaat binnen de gemeente. Met andere woorden: Grondbeleid biedt de instrumenten om de regie te voeren over de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en zo mogelijk opbrengsten te genereren om de kosten die gepaard gaan met de concrete uitwerking van de ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen dekken. Grondbeleid is dan ook geen zelfstandig einddoel, maar is dienstbaar aan andere gemeentelijke beleidsvelden, waaronder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

3.2 Vormen van grondbeleid

Ter uitvoering van het grondbeleid kan de gemeente kiezen uit een aantal instrumenten die zij actief, passief of in verband met de specifieke omstandigheden en factoren bij wijze van tussenvorm toepast. De diverse vormen van grondbeleid worden hieronder voorzien van een nadere toelichting, waarna in hoofdstuk 4 het uitgangspunt voor het te voeren grondbeleid in de gemeente Teylingen uiteengezet wordt.

Voor een goed begrip van de vormen van grondbeleid en om te komen tot een helder uitgangspunt voor de gemeente Teylingen is het van belang dat het onderscheid tussen de begrippen actief en passief grondbeleid uiteengezet wordt.

¹ Nota Grondbeleid 'Op grond van Nieuw Beleid', 2000/2001

² Wetsvoorstel 30 218, Kamerstukken I 2005/2006, nr. A

³ Wetsvoorstel 28 916, Kamerstukken I 2005/2006, nr. A

Actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid probeert de gemeente zelf een grote rol te spelen bij de realisatie van de gewenste ontwikkeling door actief de beschikking over de gronden te krijgen en deze bouwrijp te maken. Bij het hanteren van een actief grondbeleid beschikt de gemeente over maximale sturing in de productie en exploitatie van ontwikkelingslocaties. De gemeente kiest er op deze manier voor zelf tot uitvoering van het bestemmingsplan over te gaan. De kosten van het in bouwexploitatie nemen van een gebied worden dan in de regel verhaald via de gronduitgifte.

Van een actief grondbeleid zal bijvoorbeeld sprake kunnen zijn als de gemeente al beschikt over eigen grond en vanuit die positie de grond bouwrijp maakt en uitgeeft aan private marktpartijen om tot realisatie over te gaan van de gewenste ruimtelijke doelstellingen en ontwikkelingen.

In die gevallen waarin de gemeente niet reeds een grondpositie verworven heeft kan een actief verwervingstraject ingezet worden om deze positie alsnog te verkrijgen. De gemeente gaat dan zelf over tot aankoop van gronden en overig onroerend goed. De gemeente kan indien nodig wettelijke instrumenten inzetten om een grondpositie te verkrijgen. Hieronder vallen de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Ontheffingswet. Deze instrumenten worden in paragraaf 4.5.1 nader toegelicht.

Passief grondbeleid

Bij een passief grondbeleid speelt de gemeente in op particuliere initiatieven, zonder zelf de beschikking te verkrijgen over de grond. De gemeente heeft een voorwaardenscheppende rol door middel van het bestemmingsplan. De gemeente laat de aankoop en exploitatie van de grond geheel over aan de marktpartijen.

Tussenvormen grondbeleid, regisserend en faciliterend grondbeleid, huidige praktijk

Afhankelijk van diverse omstandigheden en factoren kan eveneens gekozen worden voor een tussenvorm. Omstandigheden en factoren die van invloed kunnen zijn betreffen bijvoorbeeld de eigendomssituatie, de grondpositie van de gemeente en/of projectontwikkelaar en hoeveel openbare ruimte c.q. voorzieningen beschikbaar en benodigd zijn, spelen een rol bij de uitwerking van het te ontwikkelen project. Als tussenvormen kunnen genoemd worden:

Regisserend grondbeleid

Bij een regisserend grondbeleid neemt de gemeente weliswaar het initiatief tot bepaalde ontwikkelingen, maar neemt hier bewust niet actief aan deel. De gemeente vervult een initiërende en kaderscheppende rol. Sturing vindt slechts plaats door middel van het bestemmingsplan.

Faciliterend grondbeleid

Bij een faciliterend grondbeleid nemen juist de marktpartijen zelf het initiatief tot ontwikkelingen. Marktpartijen betrekken de gemeente slechts als facilitair dienstverlener. De gemeente heeft een kaderscheppende rol (opstellen en (wijzigen) van bestemmingsplannen, verlenen van benodigde vrijstellingsbesluiten, vergunningen en aanleg van voorzieningen van openbaar nut). De kosten die de gemeente maakt in het kader van het verlenen van medewerking aan de benodigde vergunningen en vrijstellingen, alsmede in het kader van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut worden verhaald via exploitatieovereenkomsten met de ontwikkelaar (zie in dit verband verder paragraaf 4.5.5.).

Huidige praktijk

In de huidige praktijk op het gebied van grondexploitatie is veelal sprake van een tussenvorm, waarbij vanuit het gekozen grondbeleid de gemeente en marktpartijen met elkaar onderhandelen en op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst met elkaar samenwerken (Publiek-Private-Samenwerken, ofwel PPS) of anderszins concrete afspraken worden gemaakt, waarbij diverse vormen van samenwerking mogelijk zijn. Deze samenwerkingsvormen worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

4. Grondbeleid gemeente Teylingen

4.1 Inleiding

Met de samenvoeging van de drie kernen, Warmond, Sassenheim en Voorhout is het vanzelfsprekend van belang na te gaan wat op korte- en lange termijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de gemeente Teylingen.

De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden nader vastgelegd in een 'Toekomstvisie'. Ten behoeve daarvan heeft het bureau RBOI te Rotterdam in november 2006 een rapportage gepresenteerd waarin vier denkrichtingen voor de toekomst geïnterpreteerd zijn over de mogelijkheden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De Toekomstvisie zal geënt zijn op één of – een combinatie van elementen uit – meerdere van de gepresenteerde denkrichtingen. Naar verwachting wordt de Toekomstvisie eind 2007 door de raad vastgesteld.

Beleid:

De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgesteld in een 'Toekomstvisie'. Naar verwachting wordt de Toekomstvisie eind 2007 door de raad vastgesteld.

4.2 Ambities

In het werkprogramma: 'Tussen ambitie en realisme, gemeente Teylingen 2006', is op hoofdlijnen aangegeven welke ambities de gemeente Teylingen de komende jaren heeft om een gewenst werk/leef – en woonklimaat te realiseren.

Woningbouw

In het werkprogramma komt tot uitdrukking dat het college zich de komende jaren voorneemt de bestaande plannen voor woningbouw te realiseren of hier een start mee te maken. Het opstellen van exploitatieovereenkomsten met projectontwikkelaars over de bouwgrondlocaties c.q. grondexploitatiegebieden is daarbij een basisvoorwaarde. Als uitgangspunt bij woningbouw geldt een 30%-norm voor de realisatie van woningen in de sociale sector.

In dit verband moet uitdrukkelijk opgemerkt worden dat geen woningbouw zal plaatsvinden tussen de open ruimten van de diverse kernen of waar nu bloemen – en bollenteelt aanwezig zijn. In de VINEX locatie Hoogkamer geldt dat 30% van de woningen in de sociale sector wordt gebouwd. De ontwikkeling van de sociale woningbouw wordt gestimuleerd en gefaciliteerd en wordt zoveel mogelijk gemengd met andere woningbouw. De 30%-norm voor sociale woningbouw geldt voor grootschalige woningbouwprojecten.

Het is nu praktisch te noemen dat de gemeente een extra financiële bijdrage verlangt per gerealiseerde woning als de 30%-norm voor sociale woningbouw aantoonbaar niet haalbaar blijkt. Een dergelijke afwijking van de 30%-norm komt in de regel voor bij kleinschalige woningbouwprojecten. De financiële bijdrage van de projectontwikkelaar wordt gestort in het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds (VHV-Fonds) om elders hogere percentages te kunnen genereren.

Economie

Voor de economie geldt dat een inventarisatie gaat plaatsvinden van de bestaande situatie om middels marktonderzoek en een sterkte/zwakte analyse tot inzicht te komen in de uitbreidingsruimten. Hiervoor wordt in 2008 een distributie planologisch onderzoek (dpo) verricht. Uitgangspunten voor het onderzoek zijn een kwalitatieve en kwantitatieve evenwichtige detailhandelstructuur, een afstemming op geformuleerd beleid en regionale afspraken.

Recreatie en toerisme

De gemeente Teylingen heeft een unieke combinatie van natuur, cultuurlandschap en water. De gemeente Teylingen zal dan ook recreatie en toerisme nader stimuleren. De gemeente richt zich in het bijzonder op de rustzoekende recreant of toerist. Om aan het thema recreatie en toerisme invulling te geven, stelt het college in samenspraak met belanghebbenden en raad een integrale visie op. Deze visie wordt naar verwachting in december 2007 vastgesteld.

Ambities en uitgangspunten:

Woningbouw:

- **bestaande woningbouwplannen realiseren; sluiten van exploitatieovereenkomsten met projectontwikkelaars**
- **uitgangspunt; 30 % sociale woningbouw**
- **als de 30%-norm aantoonbaar niet haalbaar blijkt; dan extra financiële bijdrage per gerealiseerde woning; in de regel bij kleinschalige woningbouwprojecten; financiële bijdrage in VHV-Fonds om elders hogere percentages te genereren**

Economie:

- **inzicht in de uitbreidingsruimten dient te worden verkregen; in 2008 wordt een distributie planologisch onderzoek verricht (dpo)**

Recreatie en toerisme:

- **recreatie en toerisme zal worden gestimuleerd; beleidskader wordt vastgesteld in een integrale recreatievisie; visie wordt naar verwachting in december 2007 vastgesteld.**

4.3 Woningbouwprojecten, grondexploitatiegebieden, eigendoms- en verwervingslocaties

De voornaamste woningbouwprojecten voor de komende (vier) jaren zijn:

- *Overteylingen/Plan Sassembourg:*
Bouw van ruim 300 woningen. De planning is erop gericht het bestemmingsplan voor de woonwijk Overteylingen (inclusief het woonzorgcentrum Sassembourg) in het 3^e kwartaal van 2007 ter vaststelling aan de raad voor te leggen. Daarna wordt het bestemmingsplan ter goedkeuring aangeboden aan provincie. Aan onderdelen van het plangebied kan medewerking worden verleend door planologische vrijstellingsprocedures ingevolge artikel 19 (lid 2) Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro).
- *Oranjebuurt, Sassenheim:*
Sloop bestaande woningen en bouw van 230 woningen. De planologische procedures zijn grotendeels afgerond. Het project is thans in uitvoering.
- *Hoogkamer, Voorhout (VINEX):*
Bouw van 800 woningen. De financiële haalbaarheid van het plan moet nog nader worden beoordeeld.
- *Locatie Agnes, Voorhout:*
Onder andere bouw van 126 woningen. Het project is thans in uitvoering.
- *Nieuw Boekhorst, Voorhout:*
Bouw van 800/1000 woningen. De uitwerking van dit plan is voorzien na 2012.

De voornaamste grondexploitatiegebieden zijn:

- *Leerhoeve/Klim op, Warmond:*
Op deze locatie worden in opdracht van Woningstichting Warmunda woningen gerealiseerd, waarvan 6 sociale huurwoningen. De grond (inclusief de bestaande opstallen) is door de gemeente aan de woningstichting verkocht.
- *Bedrijventerrein Sassenheim Zuid, Sassenheim:*
De gronden zijn verkocht. De afwikkeling van dit complex bevindt zich thans in een eindstadium. Begin 2007 is het laatste perceel verkocht.
- *Zandslootkade, Sassenheim:*
Medio 2006 is met Woonstichting Vooruitgang een koopovereenkomst gesloten voor dit perceel. In 2006 is gestart met de herstructurering en de realisatie van de nieuwe woonwijk. De afronding van het project wordt voorzien in 2008.
- *Industriekade, Sassenheim:*
Van het complex Industriekade is een tweetal percelen verkocht. Het resterende deel is aan de provincie verhuurd voor een periode van twee tot drie jaar. Verkoop is voorzien in 2008.
- *Locatie Narcissenlaan/Parklaan, Sassenheim:*
In december 2005 is de dansschool aangekocht met het oog op de mogelijke herinrichting van de Hoek Narcissenlaan/Parklaan met woningbouw en een brandweerkazerne. Levering van de dansschool vindt plaats in september 2009.
- *Locatie Boerhaave/Gezondheidscentrum, Voorhout:*
Het streven is om in 2007 met een ontwikkelaar een koopovereenkomst/exploitatieovereenkomst te sluiten voor de verkoop van een aantal percelen in eigendom van de gemeente voor de realisatie van een plan voor 26 woningen met bijbehorende voorzieningen.

De voornaamste eigendoms- en verwervingslocaties:

Locatie Gemeentewerf, Warmond:

Omvat ca. 5000 m² en is bestemd voor woningbouw of bedrijfsterrein.

Stationslocatie, Voorhout:

Omvat ca. 5000 m² en wordt mogelijkerwijs nog vergroot door een aantal percelen grond aan te kopen.

- *Locatie Hoek Narcissenlaan, Sassenheim:*
Omvat ca. 15.000 m², eventueel uit te breiden met het tenniscomplex dat ca. 7.500 m² omvat.
- *Hoofdstraat, terrein Langeveld, Sassenheim:*
Het terrein Langeveld aan de Hoofdstraat in de kern van Sassenheim is in 1995 aangekocht met het doel deze locatie op termijn te ontwikkelen voor woningbouw. In 2006 is een perceel van deze locatie verkocht aan Stichting Hospice Duin- en Bollenstreek voor de realisering van een hospice. Het in exploitatie nemen van het gehele complex Hoofdstraat/Langeveld is voorzien in 2009.

Deze locaties zijn opgenomen in de discussienota Nieuw Financieel Perspectief. Het zijn de voornaamste locaties die eigendom zijn van de gemeente. Waar mogelijk en indien hiertoe besloten wordt kunnen aangrenzende percelen ten behoeve van uitbreidingen worden aangekocht.

4.4 Uitgangspunt grondbeleid gemeente Teylingen

In hoofdstuk 3 zijn de verschillende vormen van grondbeleid toegelicht. In deze paragraaf wordt het uitgangspunt van het te voeren grondbeleid in de gemeente Teylingen geformuleerd en toegelicht.

In de gemeente Teylingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat bij voorkeur een faciliterend grondbeleid wordt gevoerd.

Het gekozen uitgangspunt voor het te voeren grondbeleid in de gemeente Teylingen moet mede bezien worden vanuit de optiek dat gronden die in eigendom toebehoren aan de gemeente schaars zijn. Dit betekent dus dat de gemeente Teylingen in de regel niet beschikt over een reeds verworven grondpositie. In de gemeente Teylingen zijn de meeste gronden en bouwlocaties reeds in handen van projectontwikkelaars en/of particulieren. Het voeren van een (zuiver) actief grondbeleid is in deze context dan ook niet waarschijnlijk. Uitzonderingen betreffen de locaties die in de voorgaande paragraaf genoemd zijn als gemeentelijke eigendoms c.q. verwervingslocaties.

Bovendien betekent het voeren van een (zuiver) actief grondbeleid dat de gemeentelijke organisatie daarop gericht zal moet zijn, danwel aangepast moet worden. Dit heeft gevolgen voor de capaciteit, specialistische kennis en deskundigheid. Gezien het feit dat voor de komende jaren niet voorzien wordt dat de gemeente Teylingen veel gronden in eigendom zal verkrijgen is het niet wenselijk om in organisatorisch opzicht de voor de uitvoering van een (zuiver) actief grondbeleid noodzakelijke veranderingen door te voeren.

De gemeente Teylingen laat de ontwikkeling over aan de projectontwikkelaar. Kosten voor de medewerking en het treffen van voorzieningen van openbaar nut worden verhaald via de exploitatieovereenkomst die met de projectontwikkelaar gesloten wordt. Binnen het te voeren faciliterende grondbeleid kan de gemeente Teylingen diverse vormen van samenwerking aangaan. De vorm van samenwerking is sterk afhankelijk van de grondpositie van de gemeente, de gewenste mate van zeggenschap en de mate van risico dat de gemeente wil lopen.

Per geval moet dan ook bekeken worden of samenwerking mogelijk is en zo ja, welke rol voor de gemeente daarbij het meest wenselijk is, waarbij als uitgangspunt geldt dat de risico's voor de gemeente tot een minimum beperkt moeten blijven.

De gemeente Teylingen moet bij het te voeren faciliterende grondbeleid in beginsel zoveel mogelijk streven naar het maken van afspraken met de projectontwikkelaar die de gronden voor eigen rekening zal exploiteren. Daarbij kan overeengekomen worden dat de gemeente zorgdraagt voor het bouwrijp maken van de gronden. Het openbaar gebied dat deel uitmaakt van het exploitatiegebied wordt na realisatie van het project overgedragen aan de gemeente.

Indien het noodzakelijk wordt geacht dat de gemeente meer invloed moet uitoefenen kan een actief grondbeleid worden toegepast. Dit kan het geval zijn als particuliere gronden gelegen zijn in een gebied waarvoor de gemeente een gewenst ruimtelijk beleid heeft vastgelegd.

Waar de mogelijkheid van met name strategische grondaankopen zich voordoet, zal de gemeente gebruik maken van de mogelijkheid tot aankoop of ter verkrijging van de gronden het wettelijk instrumentarium (voorkeursrecht, onteigening) inzetten om alsnog de beschikking te krijgen over de gronden. De gemeente gaat aldus over tot verwerving van de gronden en verkrijgt daarmee de gewenste invloed en zeggenschap.

Het uitgangspunt van een faciliterend grondbeleid sluit de inzet van een meer actief beleid derhalve niet uit. Aan de inzet van een actief grondbeleid zijn echter soms grote financiële risico's verbonden bij de verwerving van gronden, het bouwrijp maken en de uiteindelijke gronduitgifte. Ook de juridisch procedurele aspecten, zoals (reactie) termijnen omtrent aanbiedingen van eigenaren van het met het voorkeursrecht belaste gronden moeten nauwkeurig nagestreefd worden.

Indien besloten wordt tot toepassing van een meer actief grondbeleid moeten uiteraard vooraf alle (financiële en juridische) risico's onderzocht en in beeld gebracht worden. Waar nodig zal tijdig externe deskundigheid worden ingehuurd in het kader van de onderhandelingen met projectontwikkelaars en eventueel te voeren Wvg-en onteigeningsprocedures.

Het gekozen uitgangspunt voor het te voeren grondbeleid in de gemeente Teylingen past goed bij de geschetste historische en organisatorische achtergronden. Kortom: Het gekozen uitgangspunt is de meest realistische vorm van grondbeleid voor de gemeente Teylingen om de geformuleerde doestellingen te kunnen realiseren.

Beleid:

- **Uitgangspunt van het grondbeleid voor de gemeente Teylingen is een faciliterend grondbeleid**
- **Ontwikkelaar exploiteert de grond en realiseert het project in beginsel voor eigen rekening en risico**
- **Samenwerkingsvormen zijn mogelijk, afhankelijk van grondpositie gemeente, gewenste mate van zeggenschap en het risico voor de gemeente**
- **Kosten worden verhaald via de exploitatieovereenkomst**
- **Bij samenwerking geldt als uitgangspunt dat het risico voor de gemeente Teylingen tot een minimum beperkt dient te worden**
- **Het faciliterende grondbeleid van de gemeente Teylingen sluit het voeren van een actief grondbeleid niet uit**
- **Waar mogelijk en noodzakelijk in verband met de uitvoering van ruimtelijk beleid worden strategische grondaankopen gedaan**
- **Voorafgaand aan het inzetten van een actiever grondbeleid worden alle financiële en juridische risico's inzichtelijk gemaakt**
- **Waar nodig zal tijdig externe deskundigheid worden ingehuurd in het kader van de onderhandelingen met projectontwikkelaars en eventueel te voeren Wvg- en oteigeningsprocedures**

4.5 Instrumenten grondbeleid

Ter uitvoering van het grondbeleid kan de gemeente diverse instrumenten toepassen. Het instrumentarium wordt in de volgende paragrafen nader toegelicht.

- Verwervingsbeleid (4.5.1)
- Grondprijnsbeleid en methoden van grondprijnsberekeningen (4.5.2)
- Eigendomsoverdracht, verhuren en zakelijke rechten (4.5.3)
- Het bouw – en woonrijpmaken (4.5.4)
- Samenwerkingsvormen (4.5.5)
- Kostenverhaal bij grondexploitatie (4.5.6)
- Bestemmingsplannen (4.5.7)
- Planschade en nadeelcompensatie (4.5.8)
- Vastgoedbeheer en strategisch bezit (4.5.9)
- Aanbesteding (4.5.10)
- Risicomanagement (4.5.11)

4.5.1 Verwervingsbeleid

Het geformuleerde uitgangspunt sluit, zoals hiervoor reeds opgemerkt, de mogelijke inzet van een meer actief grondbeleid niet uit. De inzet van een actief beleid is sterk afhankelijk van de mogelijkheden die zich voordoen tot aankoop van gronden en de noodzaak om meer zeggenschap en sturing te willen verkrijgen over een specifiek ontwikkelingsgebied.

Bij het voeren van een actief grondbeleid wordt uitgegaan van een actieve, overheersende rol van de gemeente bij de verwerving van gronden, het bouwrijp maken en bij de uitgifte van deze gronden.

Een actief grondbeleid betekent een maximaal sturende rol voor de gemeente in de productie en exploitatie van ontwikkelingslocaties. Bij een actief grondbeleid kiest de gemeente bewust voor het zelf uitvoeren en vormgeven van de ruimtelijke kaders zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De kosten van het in exploitatie nemen van een gebied worden in de regel verhaald via de uiteindelijke uitgifte van de gronden.

Door gronden zelf, of voor ontwikkelaars te verwerven kan een gemeente dus een gewenste ruimtelijke ontwikkeling realiseren. De gemeente kan de gronden verkrijgen middels minnelijke koop, door het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, of door onteigening.

Minnelijke koop

Bij minnelijke koop onderhandelt de gemeente met de verkoper over de verkoopprijs, er is sprake van een min of meer gewone koopovereenkomst van een onroerende zaak. Indien besloten wordt tot toepassing van een actief grondbeleid wordt in de gemeente Teylingen bij voorkeur als verwervingsgrondslag gekozen voor minnelijke verwerving.

Voorkeursrecht

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten biedt de gemeente de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op een onroerende zaak (grond, woning etc.) gelegen in een (toekomstige) bouwlocatie. Wanneer de gemeente besluit de Wet Voorkeursrecht van toepassing te verklaren op percelen, moet de eigenaar, wanneer hij besluit tot verkoop, zijn perceel te koop aanbieden aan de gemeente. De gemeente verwerft op deze manier een eerste recht van aankoop. Indien de gemeente op dat moment belangstelling heeft, maar geen overeenstemming bereikt wordt over de koopsom, kan de kwestie worden voorgelegd aan de rechter. De rechter bepaalt dan de hoogte van de koopsom.

Het vestigen van een voorkeursrecht voorkomt dat marktpartijen een sterke grondpositie kunnen genereren ten koste van de gemeente, in die gebieden waarvoor de gemeente ruimtelijke plannen voor ogen heeft of dat deze plannen reeds bestaan.

De voordelen van het voorkeursrecht betreffen, dat de gemeente een sterke grondpositie zal kunnen verkrijgen en prijsopdrijving wordt voorkomen.

Een lijst met de onroerende zaken waarvoor het voorkeursrecht geldt, moet uiteraard worden opgesteld en toegezonden worden aan het plaatselijke notariaat, zodat bij een eventuele verkoop duidelijk is dat de gemeente het recht van eerste koop heeft.

Het voorstel van B&W met het voornemen een voorkeursrecht te vestigen is niet openbaar tot het moment dat het in de Staatscourant is geplaatst, dit om speculatieve aankopen of opties door derden te voorkomen.

De gemeente Teylingen heeft tot nu toe niet vaak gebruik gemaakt van dit instrument. Indien de gemeente bewust besloten heeft tot de inzet van een meer actief grondbeleid en minnelijke verwerving niet (meer) mogelijk blijkt, kan dit instrument alsnog ingezet worden. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen helder in kaart worden gebracht om een doeltreffende strategie te kunnen bepalen voor de inzet van dit wettelijke instrument van grondverwerving. Zoals in paragraaf 4.1 al is opgemerkt zal – zoals het er nu naar uitziet – eind 2007 de Toekomstvisie worden vastgesteld, waarin de mogelijkheden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen uiteengezet worden. Mogelijk voorzien de Toekomstvisie en strategische documenten als Structuurvisies op grond van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening in toekomstige ontwikkelingslocaties. Aan de hand daarvan kan vervolgens bepaald worden of en in hoeverre het voorkeursrecht toegepast moet worden.

Onteigening

Onteigening is gedwongen eigendomsovergang van onroerende zaken van de eigenaar naar de overheid om reden van algemeen belang.

Onteigening wordt in de gemeente Teylingen slechts toegepast als laatste middel, indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt, of bij het voorkeursrecht geen overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs en dus de transactie geen doorgang vindt, of de eigenaar van de onroerende zaak niet bereid is tot zelfrealisatie van de bestemming over te gaan, danwel deze zelfrealisatie vanuit gemeentelijke optiek niet wenselijk is.

Beleid:

- **Indien besloten wordt over te gaan tot het voeren van een actiever grondbeleid om gronden te verwerven, wordt in beginsel uitgegaan van minnelijke verwerving**
- **Indien minnelijke verwerving niet mogelijk is kan alsnog besloten worden tot toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten**
- **Mogelijk voorzien de Toekomstvisie en strategische documenten als Structuurvisies op grond van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening in toekomstige ontwikkelingslocaties. Aan de hand daarvan kan worden bepaald of en in hoeverre het voorkeursrecht moet worden toegepast**
- **In beginsel wordt onteigening in de gemeente Teylingen slechts toegepast als laatste middel**

4.5.2 Grondprijsbeleid en methoden van grondprijsberekeningen

Grondprijsbeleid is aan de orde bij de uitgifte van gronden en is nauw verbonden met de keuze voor het te voeren grondbeleid. Hiervoor is reeds het uitgangspunt van het te voeren grondbeleid uiteengezet, waarbij geldt dat de inzet van een meer actief grondbeleid niet wordt uitgesloten. Ingeval van (strategische) verwerving van gronden worden de gronden na verwerving bouw- en woonrijp gemaakt. De kosten hiervan zijn verdisconteerd in de uiteindelijke uitgifteprijs.

Voor de gemeente Teylingen geldt in beginsel als uitgangspunt dat bij gronduitgifte een marktconform resultaat bereikt moet worden. Marktconform wil in dit verband zeggen dat de grondwaarde wordt bepaald door de markt zelf op het moment dat de grond wordt uitgegeven. Daarbij wordt rekening gehouden met een aantal factoren, waaronder de functie (bouwgrond) of bestemming die aan de grond gegeven is via de weg van de ruimtelijke ordening (bestemmingsplan c.q. bestemmingswijziging gericht op de voorgenomen ontwikkeling).

Door het hanteren van een grondprijsbeleid legt de gemeente Teylingen de uitgangspunten voor de grondprijsbepalingen vast die worden gehanteerd bij uitgifte van gemeentegrond per marktsegment (kantoren, woningen, bedrijfsruimten, recreatie, sociaal maatschappelijke doeleinden etc.).

Dit heeft ten doel:

- dat een eenduidige basis wordt gecreëerd per marktsegment (consistentie) en houvast biedt in de onderhandelingen met marktpartijen;
- dat het grondprijsbeleid transparant is
- dat tot marktconforme prijzen wordt gekomen, die minimaal kostendekkend zijn
- en dat gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die moeten bijdragen aan een stabiele ontwikkeling van de vastgoedmarkt

Er bestaat een aantal methoden om grondprijzen te bepalen. Deze worden hieronder vermeld en voorzien van een toelichting. De methoden zijn de volgende:

- a. Kostprijsmethode
- b. Vergelijkende of comparatieve methode
- c. Residuele waardemethode
- d. Grondquote

ad a. Bij de kostprijsmethode wordt de prijs van de grond vastgesteld op basis van de totale grondlasten, zoals verwerving, het bouw/woonrijp maken en overige plankosten. Deze kosten moeten worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte. De kostprijs is de minimumprijs die de gemeente moet ontvangen ter voorkoming van het maken van verlies op de grond. Door de sterk gestegen grondprijzen is deze methode meer naar de achtergrond verschoven.

Het voordeel van deze methode is dat in principe geen tekort op de grondexploitatie ontstaat, omdat de kosten gedekt worden via de verkoopprijs van bouwrijpe grond en dat de bouwer beschikt over een ruimer bouwbudget.

Het nadeel van deze methode is dat de gemeente niet meeprofiteert van de overwaarde en waardestijging van de grond. Ook kunnen de grondprijzen te hoog uitvallen, indien de ontwikkelingskosten van een locatie te hoog zijn ten opzichte van de marktwaarde van het te realiseren programma, bijvoorbeeld als gevolg van sanering.

ad b. Bij de vergelijkende of comparatieve methode is sprake van een marktconforme benadering voor het vaststellen van de grondprijs. De grondprijs wordt bepaald op basis van vergelijking met buurgemeenten en/of soortgelijke projecten binnen de gemeente. Hierbij wordt gekeken naar de functie van de grond in het vergelijkingsgebied. Ook worden specifieke eigenschappen van de locatie en het project in beschouwing genomen. De geschetste methode is vooral een additionele methode om te komen tot een regionaal verantwoorde grondwaarde.

Het voordeel van deze methode is dat snel en eenvoudig een marktconforme waarde vastgesteld kan worden van een te ontwikkelen locatie.

De nadelen van deze methode zijn dat vergelijkingen wel mogelijk moeten zijn, waarbij geldt dat vergelijkingen tussen locaties niet altijd goed mogelijk zijn. Ook betreft de waarde een momentopname en profiteert de gemeente niet van toekomstige waardestijgingen.

ad c. Bij de residuele waarde wordt het verschil berekend tussen de commerciële waarde – de vrij-op-naamprijs ingeval van nieuwbouw – de bouwkosten en de bijkomende kosten. Bij deze methode wordt rekening gehouden met het verband tussen het toekomstig gebruik en de waarde van de grond. Indien bijvoorbeeld uitgegaan wordt van een andere, meer rendabele, bestemming, dan zal de waarde van de grond volgens deze methode hoger uitvallen. Andersom geldt uiteraard, dat wanneer uitgegaan wordt van een minder rendabele bestemming de grondwaarde ook lager zal zijn.

Een belangrijk element bij het hanteren van de residuele waardemethode betreft de vaststelling van de vrij-op-naamprijs van de woningen. Daarvoor is een zgn. 'marktscan' noodzakelijk. Het inschatten van de marktprijs is voortdurend onderhevig aan discussie en de marktprijzen zullen dan ook marges vertonen. Om te komen tot een deugdelijke marktconforme vrij-op-naamprijs is het raadzaam voor de uit te voeren marktscan een makelaar in te schakelen.

Het hanteren van de residuele waardemethode is vooral interessant wanneer een grote winstpotentie voor een project te verwachten is. Ook als de gemeente een bepaalde kwaliteitsimpuls belangrijker acht dan de opbrengsten is deze methode te prefereren boven andere methoden.

Gecompliceerde factoren bij deze methode zijn de invloed van de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) van een project. De onderhandelingen om tot overeenstemming te komen over de kostenposten en (opslag)percentages kunnen moeizaam verlopen.

Van belang in dit verband is dat het opstellen van een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk is voor de opzet en inrichting van het plangebied. Het gebied moet voldoen aan een (samen met de ontwikkelaar) op te stellen beeldkwaliteitsplan. Een dergelijk plan is wenselijk om een leidraad te hebben voor de uitwerking van het globale plan. Een beeldkwaliteitsplan kan tevens een bijdrage leveren aan het vaststellen van een hogere (residuele) grondwaarde, waardoor meer opbrengst gegenereerd kan worden. De gemeente Teylingen moet ernaar streven dat in de regel een beeldkwaliteitsplan in samenspraak met de ontwikkelaar moet worden opgesteld.

Daarnaast moet de gemeente kunnen beschikken over de nodige specifieke kennis en deskundigheid op het gebied van de bouwkosten. De residuele methode is arbeidsintensief en bewerkelijk en legt druk op de capaciteit en aanwezige deskundigheid van de gemeentelijke organisatie. Waar nodig zal externe deskundigheid tijdig ingehuurd worden.

Het voordeel van deze methode maakt het mogelijk de optimale verdien capaciteit van grond en het meest winstgevend programma te bepalen. Deze methode geeft de meest marktconforme grondprijzen.

Het nadeel van deze methode is dat per project over de grondprijs onderhandeld moet worden en dat dit pas in een laat stadium kan worden bepaald. De grondprijs is de sluitpost in de totale onderhandeling. Immers, eerst moet overeenstemming te worden bereikt over de vrij-op-naamprijs en de totale stichtingskosten. Daarnaast is deze methode bewerkelijk en arbeidsintensief en legt druk op de organisatie en deskundigheid.

Voor de gemeente Teylingen wordt deze methode toegepast bij uitgifte van gronden voor de realisatie van (sociale) koopwoningen, kantoren en bedrijventerreinen.

ad d. Bij de grondquote wordt de grondprijs bepaald aan de hand van een percentage van de vrij-op-naamprijs, exclusief BTW. In de regel kan ervan worden uitgegaan dat de grondquote (percentage) zal oplopen naarmate de commerciële waarde stijgt.

Beleid:

Per gebruiksfunctie gelden de volgende uitgangspunten voor de gemeente Teylingen bij uitgifte van gronden:

- **Vrije sector (sociale) koopwoningen; middels berekening (genormeerde) residuele grondwaardemethode**
- **Bouwkavels voor particulieren; middels comparatieve grondwaardemethode**
- **Sociale huurwoningen; middels vaste grondprijs per woning**
- **Vrije sector huurwoningen; bepaling aan de hand van aanvangshuur een fictieve vrij op naamprijsberekening met toepassing van een gemiddelde grondquote die voor vrije sector koopwoningen zijn bepaald**
- **Kantoren; residuele grondwaardemethode per m2 brutovloeroppervlak (bvo)**
- **Bedrijventerreinen; (genormeerde) residuele grondwaardemethode per m2**
- **Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel); vaste grondprijs per m2**
- **Kleinschalige gronduitgiftes en restgronden, ook wel 'snippergroen' genoemd; prijs per m2 (slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk). Over 'snippergroen' zal een separaat beleidsdocument worden opgesteld, voorzien van een kaart waarop percelen ingetekend worden die voor uitgifte in aanmerking kunnen komen.**

Bij de genoemde uitgangspunten spelen tevens de locatiegebonden specifieke omstandigheden, die van invloed zijn op de waarde van de grond (bijvoorbeeld binnenstedelijk, historisch centrum, bebouwingsdichtheid, ontsluitingsproblematiek) een belangrijke rol. Dit geldt ook ten aanzien van nieuwe gebruiksfuncties.

Ook geldt de veronderstelling, dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit en er geen bijzondere belemmeringen zijn die het gebruiksrecht beperken.

4.5.3 Eigendomsoverdracht, zakelijke rechten en verhuur

Indien gemeentegrond wordt verkocht dan is in de gemeente Teylingen eigendomsoverdracht de gebruikelijke uitgiftedevorm. Gronden waarin zich een concentratie van hoofdverbindingen van kabels en leidingen worden alleen bij hoge uitzondering verkocht, vanwege de complexiteit van dergelijke situaties.

De hoogte van de grondprijs wordt – zoals in de vorige paragraaf is toegelicht – in beginsel marktconform vastgesteld. Voordat de gemeente Teylingen haar gronden verkoopt, voert zij op eigen kosten een verkennend bodemonderzoek uit om te bezien of de grond geschikt is voor de bestemming die de koper op dat moment wenst te realiseren.

Het afstoten van gronden door de gemeente impliceert niet dat daarmee tevens de eventueel vereiste publiekrechtelijke toestemmingen (zoals vergunningen) verkregen zijn.

Een opstalrecht wordt gevestigd in die gevallen waarbij opstallen c.q. bouwwerken van blijvende aard door een huurder van gronden worden geplaatst of heeft geplaatst op gemeentegrond. Als uitgangspunt hierbij geldt dat de kosten voor notariële afhandeling in beginsel voor rekening komen van de huurder van de grond. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij diverse sportvelden.

Gronden van de gemeente Teylingen worden in beginsel niet in erfpacht uitgegeven, slechts alleen in die gevallen waarbij overige zakelijke rechten, huur of gebruik geen oplossing bieden. Over (overige) erfdiensbaarheden en mandeligheid geldt dat deze slechts gevestigd worden indien dit in een specifiek geval absoluut noodzakelijk is.

De gemeente Teylingen verhuurt – afhankelijk van de diverse factoren en omstandigheden – gronden, met of zonder opstal(len). Voor de verhuur wordt in gelijke gevallen gebruik gemaakt van een standaardhuurovereenkomst, om de gelijkheid tussen de diverse huurders te waarborgen.

Beleid:

- **Eigendomsoverdracht is de meest gebruikelijke uitgiftedvorm in de gemeente Teylingen**
- **Een opstalrecht wordt gevestigd in die gevallen waarbij opstallen c.q. bouwwerken van blijvende aard door een huurder van gronden worden geplaatst of heeft geplaatst op gemeentegrond. Notariskosten komen voor rekening van opstalhouder**
- **Gronden worden in beginsel niet in erfpacht uitgegeven**
- **Bij verhuur wordt gebruik gemaakt van standaardcontracten**

4.5.4 Bouw- en woonrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan: het geschikt maken van de gronden voor bebouwing. Hierbij gaat het onder meer om het vrij maken van beplantingen, het egaliseren van de grond, de aanleg van de grotere grondwerken (bijv. riolering) en de aanleg van bouwstraten. Na het bouwrijp maken kan een aanvang worden gemaakt met het uit te voeren werk (bijvoorbeeld woningen).

Zodra het werk (bijna) klaar is, breekt de fase van het woonrijp maken aan. Vanaf dat moment worden de definitieve verhardingen en groenvoorzieningen aangelegd en overige inrichtingen van het terrein gerealiseerd.

Het bouw- en woonrijp maken kan geschieden door de gemeente, of een private partij, danwel door beide binnen een samenwerkingsverband op grond van publiek- private samenwerking (pps-constructie). Bij het te voeren faciliterend grondbeleid kunnen nadere afspraken hierover gemaakt worden.

Bij het bouw- en woonrijp maken van de gronden heeft de gemeente een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke rol.

De publiekrechtelijke rol ziet vooral op het verlenen van de eventueel noodzakelijke vrijstellingen van het bestemmingsplan en het afgeven van de benodigde vergunningen (bijvoorbeeld de bouwvergunning of ontheffingen ten behoeve van de aanleg van openbare voorzieningen).

De privaatrechtelijke rol ziet vooral op het aangaan van contracten met private partijen om het bouwplan te realiseren.

Beleid:

Bij het voeren van faciliterend grondbeleid kan de gemeente afspraken maken over het bouw- en woonrijp maken van gronden. Afhankelijk van de aard, omvang en complexiteit van een bepaald project wordt nader bepaald welke partij (gemeente of projectontwikkelaar) zorgdraagt voor het bouw- en woonrijp maken.

4.5.5 Samenwerkingsvormen, PPS

Zoals in het voorgaande al is opgemerkt, zal de gemeente Teylingen bij het voeren van grondbeleid bij voorkeur uitgaan van een faciliterende rol ingeval van grondexploitatie. In de huidige praktijk is geen strikt onderscheid te maken tussen een zuiver actief grondbeleid aan de ene kant en een passief c.q. faciliterend grondbeleid aan de andere kant. Veelvuldig worden vormen van samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen aangegaan middels concrete samenwerkingsovereenkomsten (Publiek Private Samenwerking, PPS). Daarbij spelen aspecten als risico en zeggenschap een belangrijke rol.

De mate waarin deze aspecten verdeeld worden, is bepalend voor de vorm van samenwerking. Vanuit gemeentelijke optiek bezien zijn er diverse redenen voor samenwerking. Bijvoorbeeld om de risico's van grondexploitatie zoveel mogelijk te verleggen of in bepaalde mate te delen. Daarnaast kan samenwerking nuttig zijn bij het optimaliseren van de plannen en het leveren van expertise op de vastgoedmarkt. Er bestaan verschillende vormen van samenwerking. Ingeval van geheel passief grondbeleid is geen sprake van samenwerking.

Van samenwerking is in ieder geval sprake indien afspraken gemaakt zijn over:

- het opstellen en uitwerken van een ruimtelijk plan en beeldkwaliteitsplan
- bouw- en woonrijp maken
- de wijze van inbreng van gronden
- het voorbereiden, financieren en realiseren van plannen
- de wijze van besluitvorming
- het tijdsplan van besluitvorming en realisatie
- het afzetrisico

De belangrijkste aspecten ten aanzien van de uiteindelijke samenwerkingsvorm zijn risico en zeggenschap. Indien de mate waarin risico's kunnen worden overgedragen aan andere partijen wordt afgezet tegen de mate waarin de gemeente sturing wenst te behouden, dan zijn verschillende modellen van samenwerking mogelijk.

In het algemeen kunnen samenwerkingsconstructies voor de grondexploitatie (Publiek Private Samenwerking, PPS) worden onderverdeeld in drie hoofdvarianten, te weten:

Bouwclaimmodel

In dit model is het vertrekpunt dat marktpartijen grondposities hebben verworven in een bepaald plangebied, waar de gemeente graag zeggenschap wil verkrijgen. Afgesproken wordt dan dat de marktpartijen de gronden overdragen aan de gemeente onder de voorwaarde dat zij bij de gronduitgifte een aantal bouwrijpe kavels afnemen t.b.v. bouwproductie. In dit model voert de gemeente de grondexploitatie en ligt het meeste risico en de regie bij de gemeente. De marktpartij is verantwoordelijk voor de vastgoedontwikkeling.

De door de gemeente aangekochte gronden worden door en voor rekening van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt en vervolgens verkocht aan de marktpartij. De marktpartij is verantwoordelijk voor de vastgoedontwikkeling.

Het bouwclaimmodel kan dienen als alternatief voor een (zuiver) passief grondbeleid. Immers, daar waar de marktpartijen reeds gronden hebben verworven en de gemeente niet of te laat overgaat tot de inzet van de Wet voorkeursrecht gemeenten, kan het bouwclaimmodel uitkomst bieden om toch de gewenste zeggenschap en sturing te geven voor de uitwerking van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente houdt de regie over de planvorming (bestemmingsplannen) en genereert zeggenschap door de gronden aan te kopen en opnieuw in bouwrijpe staat uit te geven met de daaraan verbonden voorwaarden voor de vastgoedontwikkeling.

De gemeente heeft dus veel zeggenschap, maar draagt ook veel risico voor de grondexploitatie. In de gemeente Teylingen kan vanuit strategisch oogpunt gekozen worden voor dit model, indien toekomstige invulling van een bepaald gebied vooraf duidelijk in beeld gebracht is en waarin gronden gelegen zijn die in handen zijn van marktpartijen.

Voorafgaande aan de toepassing van dit model moet uiteraard een gedegen risicoanalyse worden gemaakt. Het bouwclaimmodel past in de sfeer van een actievorm van grondbeleid.

Joint Venture-model

In dit model is sprake van samenwerking, zowel op het gebied van de grondexploitatie als voor de ontwikkeling. Partijen brengen de in bezit zijnde gronden in, waarvoor een gezamenlijke entiteit wordt opgericht.

Dit kan een aparte onderneming betreffen, die zorgdraagt voor de verdere verwerving van de benodigde gronden en verantwoordelijk is voor het gehele proces van bouw- en woonrijp maken.

In deze vorm van samenwerking worden zowel het risico als de mate van zeggenschap tussen beide partijen (in gelijke mate) verdeeld.

Over de verdeling van zeggenschap en risico's kunnen nadere afspraken worden gemaakt.

Het is niet te verwachten dat dit model in de gemeente Teylingen (veelvuldig) zal worden gehanteerd, omdat de vastgoedontwikkeling in de regel wordt overgelaten aan de marktpartijen.

Concessiemodel

In het concessiemodel wordt zowel de grondexploitatie als de ontwikkeling gevoerd door de ontwikkelende partij. Het risico van de grondexploitatie en de ontwikkeling wordt dan ook gedragen door de private partijen, maar beschikken over meer zeggenschap en regiemogelijkheden over de ontwikkeling. Het gemeentelijke taakveld beperkt zich hierbij tot haar planologische taken en stelt eventueel randvoorwaarden op waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. De risico's worden in dit model zoveel mogelijk beperkt. Voor wat betreft de drie afzonderlijke kernen Warmond, Voorhout en Sassenheim geldt dat dit model gehanteerd wordt bij de meeste woningbouwprojecten.

Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij het kleinschalige woningbouwproject Wildrijk aan de Hoofdstraat te Sassenheim, waarbij overigens overeengekomen is dat de gronden met een openbare bestemming worden overgedragen aan de gemeente en bij het plan van de Stichting Hospice Duin – en Bollenstreek voor de realisering van een hospice op het terrein Langeveld te Sassenheim.

Er zijn uiteraard ook varianten mogelijk. Zo kan overeengekomen worden dat de gemeente zorgdraagt voor het bouw- en woonrijp maken en de wijziging van de bestemming (planologische taak) en dat de ontwikkelaar de openbare ruimte (gronden met een openbare bestemming zoals straten en plantsoenen) vervolgens overdraagt aan de gemeente.

Dit is bijvoorbeeld recentelijk aan de orde geweest in het project voor de Oranjebuurt voor die gedeelten waar woningbouw gerealiseerd wordt en waarbij de openbare ruimte deels in eigendom is gebleven van de gemeente. In de gemeente Teylingen zal vanuit het te voeren faciliterend grondbeleid in de regel van geval tot geval bekeken moeten worden of en in hoeverre samenwerking wordt beoogd, waarbij altijd uitgegaan wordt van het minimaliseren van de risico's voor de gemeente.

Beleid:

- **Binnen het te voeren faciliterend grondbeleid is samenwerking mogelijk. Daarbij geldt dat het risico voor de gemeente Teylingen minimaal moet zijn**
- **In het algemeen kunnen samenwerkingsconstructies worden onderverdeeld in drie hoofdvarianten t.w.; bouwclaimmodel, joint venture-model en het concessiemodel**
- **Voor de gemeente Teylingen geldt dat in het kader van strategische grondaankopen gekozen kan worden voor het bouwclaimmodel. De gemeente heeft veel zeggenschap, maar draagt ook veel risico. Voorafgaande aan de toepassing van dit model dienen alle risico's inzichtelijk gemaakt te worden**
- **Voor de gemeente Teylingen geldt dat in de meeste gevallen het concessiemodel wordt toegepast vanuit het te voeren faciliterend grondbeleid. Varianten binnen dit model zijn mogelijk, bijvoorbeeld dat overeengekomen wordt dat de gemeente zorgdraagt voor het bouw- en woonrijp maken en het verlenen van de benodigde vrijstellingen**
- **Het joint venture-model zal in de gemeente Teylingen niet (veelvuldig) worden toegepast, omdat de vastgoedontwikkeling in de regel wordt overgelaten aan marktpartijen**

4.5.6 Kostenverhaal grondexploitatie en exploitatiebijdrage

Bij een bouwproject kunnen diverse kosten worden gemaakt door een gemeente. Te denken valt bijvoorbeeld aan voorzieningen van openbaar nut (wegen, riolering), de verwerving van gronden, toezicht, en productiekosten bouwrijp maken. Die kosten moeten worden terugverdiend en moeten verhaald worden (kostenverhaal).

Voor gronden die aan de gemeente in eigendom toebehoren, kan zuiver een actief grondbeleid gevoerd worden, voor wat betreft het verhaal van de door de gemeente te maken kosten. De gemeente heeft dan immers de beschikking over de gronden en kan derhalve zorgdragen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden en het aanleggen van voorzieningen van openbaar nut. De kosten voor het bouwrijp maken van deze gronden wordt verdisconteerd in de uitgifteprijs van de grond.

Instrumenten voor kostenverhaal

Bij toepassing van een faciliterend grondbeleid of een tussenvorm, waarin sprake is van een bepaalde mate van samenwerking, komt het project veelal voort uit een initiatief van een marktpartij c.q. particulier die voornemens is te gaan bouwen op eigen grond. Indien de gemeente daarbij kosten maakt dan kunnen de kosten op drie manieren worden verhaald:

- a. middels een privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar
- b. middels een exploitatieovereenkomst op grond van de exploitatieverordening
- c. middels baatbelasting.

Ad a. Privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar

In een privaatrechtelijke overeenkomst wordt met de ontwikkelaar overeengekomen, dat de ontwikkelaar op eigen risico en rekening de voorzieningen van openbaar nut aanlegt. Bij deze vorm van overeenkomsten heeft de gemeente een beperkte – minder actieve – rol bij de uitvoering van het project. Voorzover kosten door de gemeente worden gemaakt, worden deze verhaald via een dergelijke overeenkomst.

Ad b. De exploitatieovereenkomst op grond van de exploitatieverordening

Een exploitatieovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst die nu nog gebaseerd moet worden op de exploitatieverordening. Een dergelijke overeenkomst wordt aangegaan ingeval geen sprake is van eigen grond van de gemeente.

De exploitatieverordening bevat onder meer voorschriften over het aandeel van de kosten van voorzieningen van openbaar nut, dat ten laste wordt gebracht van de gronden, die door deze voorzieningen gebaat zijn en de wijze waarop de kosten zijn omgeslagen.

De voormalige gemeenten Warmond, Sassenheim en Voorhout kennen nu nog een exploitatieverordening. De inhoud van alle afzonderlijke verordeningen is gelijklopend. De van kracht zijnde exploitatieverordening vormt de juridische basis voor privaatrechtelijk kostenverhaal en exploitatiebijdragen.

Na de invoering van de Grondexploitatiewet – naar verwachting per 1 juli 2008 – komt de verplichting van de gemeenteraad om een exploitatieverordening vast te stellen te vervallen. Los van de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet op 1 juli 2008 verliezen de huidige exploitatieverordeningen hun geldigheid door de gemeentelijke herindeling. Op basis van de Wet Algemene Regels Herindeling (Wet ARHI) gelden verordeningen van heringedeelde gemeenten namelijk nog twee jaar voor hun grondgebied. De herindeling ten behoeve van de gemeente Teylingen is per 1 januari 2006 gerealiseerd, zodat de huidige exploitatieverordeningen dus nog tot 31 december 2007 van kracht zijn. Het is mogelijk om een nieuwe exploitatieverordening vast te stellen voor de periode na 1 januari 2008 respectievelijk 1 juli 2008. Een dergelijke exploitatieverordening zal dan meer van procedurele aard zijn. Per 1 januari 2008 zal een nieuwe exploitatieverordening van kracht worden, geldend voor de gemeente Teylingen. De huidige drie exploitatieverordeningen zullen per genoemde datum vervallen. De nieuwe exploitatieverordening geldt in beginsel voor de periode van 1 januari 2008 tot 1 juli 2008.

De Grondexploitatiewet beoogt meer tegemoet te komen aan bestendige – privaatrechtelijke – praktijk op het gebied van grondexploitatie en kostenverhaal. De Grondexploitatiewet stelt het maken van afspraken via de privaatrechtelijke overeenkomst voorop.

In het nieuwe wettelijke regime zal kostenverhaal via de privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst worden afgedekt (zie verder hierna).

Ad c. Baatbelasting

Bij de baatbelasting wordt gemeenten de mogelijkheid gegeven de kosten van voorzieningen van openbaar nut over die onroerende zaken, die daardoor worden gebaat om te slaan, waarbij geldt dat deze kosten niet langs privaatrechtelijke weg zijn of worden voldaan.

Dit betekent, dat kostenverhaal dus niet privaatrechtelijk en middels belasting kan worden verhaald. Kostenverhaal op basis van de baatbelasting geschiedt alleen indien het aangaan van een overeenkomst niet lukt.

De figuur van de baatbelasting komt in het nieuwe wettelijke stelsel per 1 januari 2008 te vervallen. Daarvoor in de plaats treedt het publiekrechtelijk kostenverhaal, waarbij een nieuw rechtsfiguur in het leven wordt geroepen. Dat betreft het exploitatieplan.

De nieuwe Grondexploitatiewet gaat primair uit van het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal. Dat wil zeggen dat het publiekrechtelijk instrumentarium van kostenverhaal pas wordt geactiveerd indien partijen onderling geen overeenstemming weten te bereiken. In de Grondexploitatiewet wordt zodoende de bestaande rol van de exploitatieverordening (als basis voor het sluiten van kostenverhaalovereenkomsten) en de baatbelasting beëindigd.

In hoofdstuk 7 wordt een nadere toelichting gegeven op de hoofdlijnen van de Grondexploitatiewet.

De exploitatiebijdrage

Naast kostenverhaal via de hiervoor beschreven instrumenten is het tot nu in de gemeente Teylingen vaststaande praktijk dat via de exploitatieovereenkomst van gemeentezijde ook een exploitatiebijdrage gevraagd wordt van de ontwikkelaar. De exploitatiebijdrage bestaat uit een toerekening van de totale kosten en opbrengsten terzake de exploitatie, zoveel mogelijk naar de mate van het profijt dat voortvloeit uit het samenhangend geheel van voorzieningen van openbaar nut.

Een dergelijke exploitatiebijdrage dient op grond van de exploitatieverordening berekend te worden volgens een kostenbegroting. De kostenbegroting moet vooreerst door de gemeenteraad worden vastgesteld op basis van een aangevuld bekostigingsbesluit, vastgesteld en bekendgemaakt op de wijze zoals bedoeld in artikel 139 van de Gemeentewet (artikel 3 lid 1 Exploitatieverordening).

In de lijn van de huidige jurisprudentie moeten kosten en bijdragen zoals opgenomen in een exploitatieovereenkomst in ieder geval gebaseerd zijn op een van kracht zijnde exploitatieverordening.

Het komt voor dat gemeenten kosten en bijdragen bedingen – bijvoorbeeld bijdragen of stortingen in fondsen ten behoeve van andere gemeentelijke doeleinden, zoals het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds – die niet terug te voeren zijn op de exploitatieverordening. In dat geval bestaat het risico dat een reeds betaalde bijdrage ter discussie wordt gesteld. De exploitatieverordening biedt namelijk in beginsel geen basis voor verhaal van dergelijke bijdragen. De exploitatieverordening vormt nu nog de juridische basis voor (privaatrechtelijk) kostenverhaal en de exploitatiebijdragen. De verordening gaat slechts uit van bijdragen die verband houden met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden.

Echter, de vorming van reserves/voorzieningen kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn voor voorzieningen die niet in het exploitatiegebied worden getroffen, doch mede ten nutte strekt van dit gebied (bovenplanse voorzieningen).

Het kan ook noodzakelijk zijn voor verevening tussen verschillende gedeelten van een exploitatiegebied. Hierin staat de gemeente Teylingen uiteraard niet alleen. Landelijk kan gesproken worden van een bestendige praktijk.

De Grondexploitatiewet geeft gehoor aan de geschetste praktijk en gaat uit van meer flexibiliteit op het terrein van privaatrechtelijke overeenkomsten en exploitatiebijdragen.

Het privaatrechtelijk spoor dat gericht is op het maken van afspraken via een privaatrechtelijke overeenkomst staat voorop.

De gemeente Teylingen zal in de lijn van de nieuwe wetgeving handelen en zoveel mogelijk overeenkomsten met eigenaren van gronden gelegen in exploitatiegebieden aangaan. De overeenkomsten regelen vooral de wijze van kostenverhaal en de hoogte van de financiële bijdragen.

Het publiekrechtelijk spoor van kostenverhaal is aanvullend en moet als 'stok achter de deur' beschouwd worden. De nieuwe wet biedt een stevige basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten terzake grondexploitatie. Een belangrijke verandering ten opzichte van het huidige wettelijk stelsel is dat gemeenten niet meer verplicht worden een exploitatieverordening vast te stellen op grond waarvan kosten en bijdragen gebaseerd dienen te worden.

Op basis van het nieuwe wettelijke stelsel mogen in het vervolg ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen welke buiten het exploitatiegebied vallen.

Als uitgangspunt geldt echter wel dat dergelijke – niet reguliere – exploitatiebijdragen wel moeten passen in een ruimtelijke structuurvisie. De figuur van de ruimtelijke structuurvisie vindt zijn grondslag in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarvan de Grondexploitatiewet onderdeel zal uitmaken. Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meerdere structuurvisies.

De structuurvisie vervangt de huidige planologische kernbeslissingen (pkb's op rijksniveau), de structuurplannen (op provinciaal niveau) en structuurplannen (op regionaal en gemeentelijk niveau). De structuurvisie kan gekarakteriseerd worden als een strategisch beleidsinstrument. Een dergelijke visie moet de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid bevatten.

Voor de huidige praktijk in de gemeente Teylingen zal de Grondexploitatiewet vermoedelijk een meer juridisch fundament creëren in die zin dat de exploitatiebijdragen wel gebaseerd moeten worden op een vooraf vastgestelde structuurvisie, zoals hiervoor omschreven.

De bijdragen moeten inpasbaar zijn met een dergelijke structuurvisie. Bijdragen in fondsen voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de Memorie van Toelichting op de nieuwe wet in beginsel mogelijk geacht. De ruimtelijke ontwikkeling moet nader worden onderbouwd in de structuurvisie.

Beleid:

- **Bij gronduitgifte door de gemeente vindt kostenverhaal plaats via de uitgifteprijs**
- **Bij uitvoering van faciliterend grondbeleid vindt kostenverhaal plaats op grond van een privaatrechtelijke overeenkomst (minder actieve rol van de gemeente), een exploitatieovereenkomst (gronden die gebaat worden door voorzieningen van openbaar nut) of via baatbelasting**
- **De exploitatieovereenkomst moet nu nog gebaseerd zijn op de van kracht zijnde exploitatieverordeningen van de drie afzonderlijke kernen**
- **Naast kostenverhaal wordt op basis van de exploitatieovereenkomst ook een exploitatiebijdrage gevraagd van de ontwikkelaar. De exploitatiebijdrage wordt berekend volgens een kostenbegroting**
- **De figuur van de baatbelasting treedt alleen in werking indien geen privaatrechtelijke of exploitatieovereenkomst kan worden of is gesloten**
- **De nieuwe Grondexploitatiewet geeft gehoor aan de wens van de praktijk tot meer contractsvrijheid**
- **De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieverordening komt te vervallen. Door de gemeentelijke herindeling gelden de verordeningen nog twee jaar. Los van het inwerking treden van de Grondexploitatiewet verliezen deze verordeningen hun geldigheid per 1 januari 2008 op grond van de Wet Arhi**
- **De baatbelasting zal komen te vervallen. Daarvoor in de plaats treedt een nieuw rechtsfiguur; het exploitatieplan. Het exploitatieplan regelt de wijze van publiekrechtelijk kostenverhaal**
- **De gemeente Teylingen zal zoveel mogelijk privaatrechtelijke overeenkomsten aangaan met eigenaren van gronden, gelegen in (toekomstige) exploitatiegebieden**

4.5.7 Bestemmingsplannen

In bestemmingsplannen wordt de bestemming van gronden vastgelegd (woningbouw, industrie, groenvoorziening, recreatiegebied, water, bedrijventerreinen, detailhandel etc.). De plankaart en de voorschriften zijn de kernonderdelen van een bestemmingsplan. Op de plankaart zijn de diverse bestemmingen ingetekend.

In de voorschriften worden de bestemmingen (nader) gedefinieerd en worden bijvoorbeeld de bebouwingsmogelijkheden en maximale invulling daarvan nader uitgewerkt. Bouwplannen moeten getoetst worden aan het rechtsgeldige bestemmingsplan waarin het bouwplan gelegen is.

Eventueel wordt voor bepaalde bestemmingen voorzien in een vrijstellingsbevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders, de zogenoemde binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid op grond van artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bestemmingsplannen zijn bij uitstek geschikt om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vorm te geven. Nadeel is echter dat bij nieuwe gewenste ontwikkelingen het maken en vaststellen van bestemmingsplannen en eventuele te volgen vrijstellingprocedures veel tijd kosten. Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet is het mogelijk om locatie-eisen te stellen voor:

- *de woningbouwcategorieën*; deze worden vastgelegd in het bestemmingsplan of projectbesluit. De wet voorziet in de mogelijkheid het aantal sociale huurwoningen en woningen die onder particulier opdrachtgeverschap moeten worden gebouwd in het bestemmingsplan of projectbesluit vast te leggen.
- *de openbare ruimte*; deze wordt vastgelegd in het exploitatieplan (zie hoofdstuk 7 voor toelichting op exploitatieplan). In het exploitatieplan kunnen eisen voor de kwaliteit van de aan te leggen openbare ruimte worden vastgelegd.

4.5.8 Planschade en nadeelcompensatie

Indien ten gevolge van een bestemmingswijziging van het vigerende bestemmingsplan een belanghebbende daardoor schade lijdt, kan deze belanghebbende de gemeente om een billijke vergoeding verzoeken.

De schade komt voor vergoeding in aanmerking indien vastgesteld is dat als gevolg van de planologische wijziging de belanghebbende in een nadeliger situatie is komen te verkeren en deze schade in redelijkheid niet voor rekening en risico van belanghebbenden moet blijven.

Men noemt dit planschade, deze regeling is nader verwoord in artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Niet in alle gevallen is een verzoek om planschade ontvankelijk of komt voor vergoeding in aanmerking. Ten aanzien van de ontvankelijkheid is een verzoek niet ontvankelijk indien sommige schades behoren tot het normale maatschappelijke risico en indien iemand bewust iets aankoopt terwijl hij op de hoogte is van de planologische wijziging behoort dit eveneens tot zijn risico (actieve risico-aanvaarding).

De gemeente Teylingen hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten die niet binnen het bestemmingsplan passen, dat de planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt. Met de ontwikkelaar wordt een planschadeovereenkomst gesloten, waarbij als onderdeel kan gelden dat de ontwikkelaar op zijn kosten een planschaderisicoanalyse moet uitvoeren. De planschadeovereenkomst betreft een standaardovereenkomst. De huidige exploitatieverordening voorziet niet in procedurevoorschriften voor de wijze waarop planschade op de projectontwikkelaar verhaald c.q. afgewenteld dient te worden. Als de gemeente Teylingen besluit voor de periode na 1 januari 2008 een nieuwe exploitatieverordening vast te stellen, die ook eventueel voor de periode na invoering van de Grondexploitatiewet per 1 juli 2008 moet gaan gelden, dan zal voorzien worden in procedurevoorschriften voor verhaal van planschade.

Bij nadeelcompensatie (artikel 4:2 Algemene wet bestuursrecht) handelt het om schade die ontstaat door (rechtmatig) overheidshandelen en dermate ernstig is, dat deze schade niet ten laste van de benadeelde moet blijven. De schade kan worden vergoed in natura of geld. Besluiten waar nadeelcompensatie uit kan voortvloeien zijn vaak besluiten genomen in het algemeen belang. In de gemeente Teylingen, kan bij een verzoek van een benadeelde tot nadeelcompensatie, een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie worden benoemd, die alle betrokkenen mondeling hoort.

Vervolgens stelt de commissie een concept advies op waarop betrokkenen kunnen reageren, het definitieve advies gaat naar het college van burgemeester en wethouders, die daarna een beschikking neemt op het verzoek. De beschikking kan ter toetsing worden voorgelegd aan de bestuursrechter.

Beleid:

Uitgangspunt is dat planschade voor rekening en risico komt van de projectontwikkelaar; daartoe wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De huidige exploitatieverordening voorziet niet in procedurevoorschriften voor verhaal van planschade. Als de gemeente Teylingen besluit voor de periode na 1 januari 2008 een nieuwe exploitatieverordening vast te stellen, die ook eventueel voor de periode na invoering van de Grondexploitatiewet per 1 juli 2008 moet gaan gelden, dan zal daarbij voorzien worden in procedurevoorschriften voor verhaal van planschade.

4.5.9 Vastgoedbeheer en strategisch bezit

Het vastgoed van een gemeente is maatschappelijk bezit. Het geld dat aan het beheer van het vastgoed wordt uitgegeven moet daarom op een verantwoorde wijze worden besteed. Maar het gaat echter niet alleen om de kosten. In haar rol van publieke belangenbehartiger, moet een gemeente ook denken aan het maatschappelijk en/of ruimtelijk belang. Het vastgoedbeheer kent hierdoor een scala van activiteiten.

Als voorbeelden kunnen genoemd worden:

- het beschikbaar zijn van voldoende vastgoed naar aanleiding van de vraag daaromtrent,
- een aanvaardbare staat van onderhoud, de opbrengsten of een laag renteverlies,
- het behoeden van verpaupering, criminaliteit etc. ,
- de vraag of het beheer moet worden afgestoten en vervolgens moet worden overgenomen door woningbouwverenigingen, stichtingen etc. ,
- verzekeringen, sloop, antikraak.

Vastgoedbeheer vereist management, bij een goed management kunnen optimale resultaten behaald worden op financieel, ruimtelijke ordening, economisch en maatschappelijk gebied. Het is daarom het instrument bij uitstek om binnen het grondbeleid sturing te geven aan gewenste ontwikkelingen van bestaande objecten.

Afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden en welke uitgangspunten gehanteerd worden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen zal een deugdelijk vastgoedbeheer ook de nodige inspanningen en deskundigheid vergen van de gemeentelijke organisatie.

Daar waar nodig zal het vastgoedbeheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille worden uitbesteed. Hiertoe moet een overeenkomst van opdracht c.q. een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten.

Beleid:

Vastgoedbeheer is noodzakelijk om het gemeentelijk vastgoed inzichtelijk te maken. Bij een goed management kunnen optimale resultaten behaald worden. Daar waar nodig zal het vastgoedbeheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille worden uitbesteed. De gemeente sluit daartoe een overeenkomst van opdracht c.q. een samenwerkingsovereenkomst.

4.5.10 Aanbesteding

Een aanbesteding is een procedure waarbij een opdrachtgever aan twee of meer aannemers verzoekt een inschrijving te doen voor de uitvoering van een bouwwerk, levering of dienst.

Bij aanbestedingen waarbij de gemeente als opdrachtgever fungeert moet de gemeente uitgangspunten hanteren die zullen worden vastgelegd in een Nota Aanbestedingsbeleid gemeente Teylingen, waarbij rekening wordt gehouden met geldende en toekomstige (Europese) wet,- en regelgeving. Naar verwachting zal de feitelijke effectuering daarvan starten per 1 januari 2008.

Aanbesteden is nu nog geregeld in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao) en het Besluit aanbestedingen speciale sectoren (Bass). Deze besluiten zijn per 1 december 2005 in werking getreden. De besluiten zijn de implementatie van twee Europese aanbestedingsrichtlijnen (2004/17/EG en 2004/18/EG). Bao is van toepassing op overheden, samenwerkingsverbanden tussen overheden of publiekrechtelijke instellingen.

Bass is van toepassing op speciale sector bedrijven. Een speciale sector bedrijf is een overheidsbedrijf waaraan door de overheid een bijzonder recht of een uitsluitend recht is verleend, bijvoorbeeld aanbieders van vaste netten van gas of warmte, elektriciteit, drinkwater en openbaar vervoer.

Voor de openbare aanbestedingsprocedure gelden drempelwaarden⁴. Naast drempelwaarden gelden selectie,- en gunningcriteria.

De Nota Aanbesteding gemeente Teylingen zal een uitwerking bevatten van selectie,- en gunningcriteria en een uitwerking bevatten van alle te volgen procedures. De verwachting is dat de feitelijke effectuering van de Nota Aanbesteding van de gemeente Teylingen zal starten per 1 januari 2008.

De Bao en de Bass zullen te zijner tijd onder de nieuwe Aanbestedingswet worden gehangen. De nieuwe Aanbestedingswet is op 20 september 2006 door de Tweede Kamer aangenomen. Het wetsvoorstel is daarna voor behandeling naar de Eerste Kamer gegaan.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de nieuwe Aanbestedingswet per 1 januari 2008 in werking treedt. De nieuwe Aanbestedingswet is een raamwet, dat wil zeggen dat deze alleen hoofdzaken regelt. De concrete uitwerking zal net als bij de huidige wet voornamelijk in regelgeving op het niveau van AMvB plaatsvinden. Dit is wenselijk om wijzigingen in Europese Richtlijnen en ontwikkelingen in de jurisprudentie tijdig te kunnen implementeren.

Beleid:

In het kader van aanbestedingen zal de gemeente Teylingen een Nota Aanbesteding vaststellen, waarin de procedures, selectie,- en gunningcriteria met inachtneming van de dan geldende (Europese) wet,- en regelgeving worden beschreven. Naar verwachting zal de feitelijke effectuering daarvan starten per 1 januari 2008.

4.5.11 Risicomanagement

Grondexploitaties hebben betrekking op meerjarige vastgoedontwikkelingen. Daaraan zijn uiteraard ook risico's verbonden. Het gaat daarbij om de kans dat de ontwikkeling van een project in negatieve zin afwijkt van de geformuleerde financiële uitgangspunten of de looptijd van de exploitatie langer blijkt.

Risico's moeten derhalve ingecalculiseerd worden en middelen moeten gereserveerd worden om de financiële gevolgen die zich in werkelijkheid voordoen te kunnen opvangen.

⁴ De openbare aanbestedingsplicht geldt voor de uitvoering van werken met een waarde boven € 5.278.000,-- en voor diensten geldt een drempelwaarde van € 137.000,-- (centrale overheid) respectievelijk € 211.000,-- (decentrale overheid), e.e.a. gebaseerd op het thans geldende prijspeil (Bao en Europese Richtlijn 2004/18/EG).

Risicomanagement is noodzakelijk. Zeker ingeval van toepassing van actief grondbeleid indien daartoe besloten wordt.

Regelmatig en systematisch moeten daarbij de risico's die de financiële haalbaarheid van een project bedreigen worden onderzocht. Het formuleren en toepassen van maatregelen, waarmee deze risico's zo doeltreffend mogelijk beheerst kunnen worden, is daarbij een noodzakelijke voorwaarde.

In belangrijke mate vindt risicomanagement zijn weerslag in het steeds actualiseren van exploitatieberekeningen gedurende het project.

Ook risicomanagement drukt op de capaciteit en deskundigheid van de gemeentelijke organisatie. De werkzaamheden zijn vooral planeconomisch van aard. Afhankelijk van de aard, duur, omvang en complexiteit van een project moet tijdig onderzocht worden of de gemeentelijke organisatie over voldoende capaciteit en deskundigheid beschikt. Ook in dit verband geldt dat waar nodig tijdig externe deskundigheid zal worden ingehuurd.

Beleid:

- **Risico's moeten voorafgaand aan ieder project in beeld gebracht worden**
- **Middelen moeten gereserveerd worden om de financiële risico's te kunnen opvangen**
- **Het is noodzakelijk om gedurende een project periodiek de exploitatieberekeningen te actualiseren**
- **Afhankelijk van de aard, duur, omvang en complexiteit moet tijdig onderzocht worden of de gemeente over voldoende capaciteit en deskundigheid beschikt**
- **Waar nodig wordt externe deskundigheid ingehuurd**

5. Winsten en reserves grondexploitatie

Conform de gemeentelijke nota 'Reserves en Voorzieningen', die door het college aan de raad wordt aangeboden, moeten de winsten die behaald worden vanuit de grondexploitatie in beginsel gereserveerd worden. Vanuit de reserves kunnen zodoende gelden ter beschikking worden gesteld ten behoeve van andere gemeentelijke doeleinden, of ten behoeve van aanzuivering van mogelijke tekorten.

6. Verhouding raad/college van B&W

Deze nota moet als een nota op hoofdlijnen beschouwd worden. Bij de begroting en de jaarstukken doet het college verslag over de uitvoering van het grondbeleid, waaronder met name de belangrijkste financiële ontwikkelingen zoals verlies en winstverwachtingen, de verwerving van gronden e.d. en de relaties van het grondbeleid met de (project) programma's.

7. Hoofdpijnen Grondexploitiewet, meer flexibiliteit voor privaatrechtelijke overeenkomsten

De Grondexploitiewet heeft in het bijzonder tot doel gemeenten een op de eisen van de huidige praktijk toegesneden publiekrechtelijk instrumentarium te bieden voor kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere exploitatie. Voorts beoogt het een aantal knelpunten bij het sluiten van kostenverhaalsovereenkomsten op te lossen.

Daarbij stelt het kabinet het privaatrechtelijk spoor, gericht op het maken van afspraken via een overeenkomst, voorop. Het publiekrechtelijk instrumentarium moet fungeren als 'stok achter de deur'.

Naar verwachting treedt de Grondexploitiewet per 1 juli 2008 in werking. Hieronder volgt een uiteenzetting van de hoofdpijnen van de Grondexploitiewet⁵.

Relatie Wro

De Grondexploitiewet geldt als een voorstel tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De inwerkingtreding van de Grondexploitiewet is daarmee gekoppeld aan de invoering van de nieuwe WRO.

Toekomstige instrumentarium

In de Grondexploitiewet wordt de bestaande rol van de exploitatieverordening (als basis voor het sluiten van kostenverhaalsovereenkomsten) en, voorzover het de toepassing in de grondexploitatie betreft, de baatbelasting beëindigd.

Op grond van het nieuwe instrumentarium is het mogelijk afspraken te maken over kostenverhaal en locatie-eisen in een grondexploitatieovereenkomst. De wettelijke basis voor het kunnen sluiten van dergelijke overeenkomsten ligt dan direct in de Grondexploitiewet, zonder dat sprake moet zijn van een verplichte vaststelling van enige verordening waarin nadere regels voor de inhoud en de procedure voor het aangaan van dergelijke overeenkomsten zijn opgenomen.

Belangrijk verschil met de huidige praktijk is, dat in het toekomstige instrumentarium door de gemeente met een particuliere exploitant een overeenkomst kan worden aangegaan zonder dat daaraan voorafgaand door de gemeente openbare inzage is verstrekt in de exacte omvang van de te verhalen kosten.

Op dit moment bestaat die verplichting wel, nu op grond van artikel 42 WRO in de *exploitatieverordening* voorschriften moeten worden opgenomen voor het aandeel van de kosten van voorzieningen van openbaar nut, dat ten laste wordt gebracht van gebate gronden, en de wijze waarop die kosten over die gronden worden omgeslagen.

Het toekomstige publiekrechtelijke instrumentarium wordt gevormd door een combinatie van twee nieuwe instrumenten:

- a. het exploitatieplan: hierin kunnen enerzijds eisen worden opgenomen voor ruimtegebruik, woningbouwcategorieën, de aanleg van de openbare ruimte, de uitvoering van het bouwrijp maken en bijvoorbeeld fasering en anderzijds een exploitatieopzet bevat als basis voor het na de vaststelling van het exploitatieplan toe te passen publiekrechtelijk en privaatrechtelijk kostenverhaal.
- b. de financiële voorwaarde aan de bouwvergunning: de omvang en de wijze van berekening wordt afgeleid van het exploitatieplan (betreft publiekrechtelijk kostenverhaal).

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om in het bestemmingsplan of projectbesluit eisen vast te leggen voor woningbouwcategorieën.

⁵ Preadvies nr. 34: *De Grondexploitiewet: enkele verkenningen*, Publikatie voor de Vereniging voor Bouwrecht, nr. 34, door: J.A.M. van den Brand, Dr.ir. A.G. Bregman, Mr. J.F. de Groot, 's-Gravenhage 2006 p. 2-10.

Verplicht kostenverhaal, stelselkeuze

De Grondexploitatiewet gaat uit van verplicht door de gemeente toe te passen kostenverhaal en, waar nodig, het stellen van locatie-eisen bij particuliere exploitatie. Dit element is ook een belangrijk verschil met de huidige praktijk, waarbij het voeren van een baatbelasting een bevoegdheid en geen verplichting betreft.

Koppeling met ruimtelijke maatregelen, amvb's

De verplichting voor een gemeente tot het toepassen van kostenverhaal en het, waar noodzakelijk, stellen van locatie-eisen is gekoppeld aan de vaststelling van ruimtelijke maatregelen, waardoor de mogelijkheid bestaat bepaalde, via nog vast te stellen amvb aan te wijzen, soorten bouwplannen te ontwikkelen. Hierbij gaat het vooral om:

- het bestemmingsplan
- het projectbesluit
- een wijzigingsplan
- een binnen een beheersverordening aangeduid project dat afwijkt van die verordening

Het publiekrechtelijk instrumentarium van kostenverhaal is alleen van toepassing bij ruimtelijke maatregelen (bestemmingsplannen, projectbesluiten) op grond van de WRO die voor de eerste maal voorzien in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen, zo valt uit de Memorie van Toelichting op te maken.

Vaststelling exploitatieplan

In het wetsvoorstel van de Grondexploitatiewet is bepaald dat door de gemeenteraad een exploitatieplan wordt vastgesteld, indien daarin gronden zijn begrepen waarvoor een in de amvb omschreven bouwplansoort is voorzien. Van deze vaststellingsplicht kan alleen worden afgezien, indien voldaan wordt aan twee cumulatieve voorwaarden t.w.:

- indien het verhaal van kosten ter zake de gronden anderszins is verzekerd (de overeenkomst over grondexploitatie)
- het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte alsmede regels voor de uitvoering van genoemde werken en werkzaamheden niet noodzakelijk is (locatie-eisen).

Het stelsel gaat ervan uit dat via privaatrechtelijke weg invulling is gegeven aan deze gemeentelijke eisen. Indien aan voornoemde criteria voldaan is en de noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan ontbreekt moet de gemeenteraad expliciet besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan kan ook gekoppeld zijn aan een projectbesluit. Indien de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van het projectbesluit gedelegeerd heeft aan het college van burgemeester en wethouders, dan kan de raad ook de bevoegdheid tot vaststelling van het exploitatieplan delegeren aan het college.

Indien blijkt dat ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan – waarin particuliere eigendommen begrepen zijn – reeds met alle eigenaren overeenkomsten gesloten zijn omtrent kostenverhaal en locatie-eisen, dan is vaststelling van een exploitatieplan niet meer nodig.

Dit is anders indien één of meerdere eigenaren niet bereid is of zijn een dergelijke overeenkomst te sluiten. Dan is de vaststelling van een exploitatieplan verplicht. Deze vaststelling geschiedt gelijktijdig met de vaststelling van de daaraan verbonden ruimtelijke maatregel.

Met de vaststelling van het exploitatieplan wordt het publiekrechtelijk instrumentarium in het nieuwe stelsel geactiveerd. Is eenmaal een exploitatieplan vastgesteld, dan is het nog wel mogelijk om een overeenkomst te sluiten met een particuliere grondeigenaar. Echter, deze overeenkomst moet dan wel voldoen aan het exploitatieplan.

Het exploitatieplan vormt tevens het plan voor de door de gemeente gewenste vorm van uitvoering van de onderliggende ruimtelijke maatregel (bestemmingsplan). Dit heeft tot gevolg dat aan de Woningwet een nieuw toetsingscriterium wordt toegevoegd. Een aanvraag voor een bouwvergunning die in strijd komt met een exploitatieplan moet worden geweigerd.

Voorts moet in dit verband opgemerkt worden, dat ten tijde van de aanvraag om een bouwvergunning de ingevolge het exploitatieplan aan die bouwkaavel toe te rekenen bijdrage niet vooraf overeengekomen en verzekerd is, deze bijdrage zal worden gekoppeld aan de te verlenen bouwvergunning (zie hierna). Aan de bouwvergunning wordt zodoende een financiële voorwaarde verbonden, gericht op de aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage.

Tot slot in dit verband moet opgemerkt worden dat het exploitatieplan in het toekomstige stelsel zal gelden als een nieuw rechtsfiguur. Voor de vaststelling van het eerste exploitatieplan geldt dat afdeling 3.4 Awb moet worden toegepast. Dit betekent dat tegen het besluit tot vaststelling van een exploitatieplan geen bezwaar kan worden ingediend, maar *direct beroep mogelijk is*. Belangrijk in dit verband is voorts dat direct beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden ingesteld, indien het exploitatieplan gekoppeld is aan een bestemmingsplan. Is het exploitatieplan gekoppeld aan een projectbesluit dan moet eerst beroep aangetekend worden bij de rechtbank, waarna hoger beroep open staat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Verplichte onderdelen exploitatieplan

Het exploitatieplan bevat een aantal verplichte bestanddelen.

- een kaart van het exploitatiegebied
- een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen
- een exploitatieopzet (kostenaspect, financiële bepalingen)

De exploitatieopzet vormt de basis voor de vaststelling van een aan een bouwkaavel toe te rekenen exploitatiebijdrage. De Grondexploitatiewet bevat een redelijk uitputtende regeling voor de omvang van de verhaalbare kosten en de inhoud van de exploitatieopzet.

Wijze van kostenverhaal en sancties bij niet-nakoming betalingsverplichting en rechtsmiddelen

Het publiekrechtelijk kostenverhaal loopt via de bouwvergunning. Een projectontwikkelaar die in een exploitatiegebied een bouwvergunning aanvraagt ten behoeve van de bouw van een project gelegen in een exploitatiegebied, ontvangt bij de bouwvergunning een acceptgiro met daarop de exploitatiebijdrage. Op partijen die al gecontracteerd hebben is deze wijze van kostenverhaal niet van toepassing. Immers de privaatrechtelijke overeenkomst dient als grondslag voor de betaling van de exploitatiebijdrage.

In de Grondexploitatiewet zijn ook de sancties geregeld voor het niet of niet tijdig betalen van een exploitatiebijdrage. Het college van burgemeester en wethouders kan terstond besluiten dat de bouw niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichting is voldaan. Daarnaast kan het college de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien niet drie maanden na het besluit tot het opleggen van een bouwstop de bijdrage door de gemeente is ontvangen. De sancties zijn opgenomen in artikel 6.21 van de Grondexploitatiewet. In het tweede lid van genoemd artikel is een afzonderlijke sanctie geregeld. Na verloop van een maand na de betalingstermijn kan de exploitatiebijdrage bij dwangbevel ingevorderd worden.

Samengevat bestaan de volgende verhaalsmogelijkheden:

- bij besluit opschorten van de aanvang van de bouw c.q. tijdelijk stilleggen van de bouw
- geheel of gedeeltelijk intrekken van de bouwvergunning na drie maanden na het besluit zoals hiervoor genoemd
- invorderen middels dwangbevel

Rechtsmiddelen tegen de eerste twee genoemde sancties kunnen worden ingesteld en verlopen via de Algemene wet bestuursrecht (bezwaar, beroep en hoger beroep). Het rechtsmiddel tegen de laatstgenoemde sanctie volgt integraal uit 5:26 lid 2 t/m 4 van de Algemene wet bestuursrecht. Binnen zes weken na betekening van het dwangbevel moet verzet aangetekend worden. In beginsel schorst het verzet de tenuitvoerlegging van het dwangbevel. De gemeente kan dan wel de rechter verzoeken de schorsing op te heffen.

Kostensoortenlijst

Voor het publiekrechtelijk kostenverhaal wordt bij algemene maatregel van bestuur een kostensoortenlijst vastgesteld. Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente publiekrechtelijk mag verhalen. Kosten die niet op de lijst staan mogen niet publiekrechtelijk verhaald worden. Het publiekrechtelijk kostenverhaal start met het opstellen van een exploitatieplan. Een voorlopige kostensoortenlijst wordt als bijlage bij deze nota gevoegd.

Locatie-eisen

De Grondexploitatiewet ziet niet alleen op de verbetering van het gemeentelijk kostenverhaalsinstrumentarium bij particulier exploitatie, maar is tevens gericht op het verbeteren van de mogelijkheden voor gemeenten tot het stellen van locatie-eisen. De basis voor het stellen van het stellen van kwalitatieve eisen voor woningbouwcategorieën ligt in artikel 3.1 lid 1 Wro (Nieuw), voor wat het bestemmingsplan betreft. De locatie-eisen zijn te verdelen in twee hoofdgroepen:

- a. de aanleg en inrichting van de openbare ruimte, het bouwrijp maken, vast te leggen in het exploitatieplan
- b. de woningbouwcategorieën, waaronder sociale sector, private sector en eigen bouw, vast te leggen in het bestemmingsplan of projectbesluit.

Bijdragen in ruimtelijke ontwikkeling

In hoofdstuk 4 is al opgemerkt dat in de huidige praktijk via de exploitatieovereenkomst eveneens een (extra) bijdrage van de exploitant wordt verlangd. Onder het huidige stelsel zijn dergelijke afspraken discutabel. Conform bestendige jurisprudentie moeten vormen van kostenverhaal en exploitatiebijdragen in de regel gebaseerd zijn op een van kracht zijnde exploitatieverordening.

In het nieuwe stelsel vervalt de wettelijke plicht tot vaststelling van een exploitatieverordening en biedt de wet ruimere mogelijkheden voor privaatrechtelijke afspraken omtrent kostenverhaal en exploitatiebijdragen. Zo ook ten aanzien van bijdragen die niet in de bij amvb op te nemen lijst van verhaalbare kosten zijn opgenomen.

De Grondexploitatiewet biedt de mogelijkheid dat in een overeenkomst inzake de grondexploitatie een bepaling wordt opgenomen over een aan de gemeente te betalen financiële bijdrage in de grondexploitatie aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorwaarde hiervoor is dat dit wel nader onderbouwd moet worden in een van gemeentewege vastgestelde structuurvisie. Onder ruimtelijke ontwikkelingen dient in dit kader te worden verstaan; maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen.

De invoering van de nieuwe wetgeving brengt met zich mee dat tijdig voor de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen goed in beeld gebracht dient te worden wie eigenaar is van de gronden gelegen binnen een (toekomstig) ontwikkelingsgebied. Indien de gemeente afspraken wenst te maken met de eigenaren, moet dat geschieden voorafgaande aan de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen. Indien de gemeente verzuimt om afspraken te maken, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen. De wijze van kostenverhaal is dan als zodanig via het publiekrechtelijke spoor geregeld. Afspraken kunnen nog wel gemaakt worden met eigenaren van de gronden (projectontwikkelaars), maar alleen binnen de reikwijdte van het exploitatieplan.

Voor de gemeente Teylingen geldt in het algemeen dat voldoende inzicht moet worden verschaft in de gevolgen van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Grondexploitatiewet voor de dagelijkse praktijk op het gebied van ruimtelijke ordening (nieuwe bestemmingsplannen en projectbesluiten) als op het gebied van grondzaken, meer in het bijzonder grondexploitaties (exploitatieplan, exploitatieopzet en streven naar zoveel mogelijk sluiten van overeenkomsten met eigenaren van gronden gelegen in exploitatiegebieden).

8. Samenvatting op hoofdpunten

- De aanleiding voor de Nota Grondbeleid gemeente Teylingen komt voort uit artikel 16 van de financiële beheersverordening gemeente Teylingen waarin staat aangegeven dat de raad op voorstel van het college van burgemeester en wethouders een nota grondbeleid vaststelt (2.1).
- De doelstellingen van het grondbeleid van de gemeente Teylingen luiden als volgt: *Het bevorderen van maatschappelijk gewenst grondgebruik, waarbij een rechtvaardige verdeling van de kosten en opbrengsten over de exploitanten, gebruikers, eigenaren en gemeente, alsmede het minimaliseren van het risico en het streven naar zoveel mogelijk zeggenschap en sturing voor de gemeente voorop staan* (2.2).
- In het algemeen bestaan de volgende vormen van grondbeleid; actief grondbeleid, passief grondbeleid of een tussenvorm (faciliterend grondbeleid en samenwerking op grond van PPS-constructies). In de huidige praktijk op het gebied van grondexploitatie is veelal sprake van een tussenvorm (3.2).
- De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de gemeente Teylingen worden vastgelegd in een 'Toekomstvisie'. Naar verwachting wordt de Toekomstvisie eind 2007 door de raad vastgesteld (4.1).
- Ambities en uitgangspunten:
 - Woningbouw:*
 - bestaande woningbouwplannen realiseren; sluiten van exploitatieovereenkomsten met projectontwikkelaars
 - 30 % sociale woningbouw bij grootschalige woningbouwprojecten en nieuwe ontwikkelingen
 - als de 30%-norm aantoonbaar niet haalbaar blijkt; dan extra financiële bijdrage per gerealiseerde woning; in de regel bij kleinschalige woningbouwprojecten; financiële bijdrage in VHV-Fonds
 - Economie:*
 - inzicht in de uitbreidingsruimten dient te worden verkregen; in 2008 wordt een distributie planologisch onderzoek verricht (dpo)
 - Recreatie en toerisme:*
 - recreatie en toerisme zal worden gestimuleerd; beleidskader wordt vastgesteld in een integrale recreatievisie; visie wordt naar verwachting in december 2007 vastgesteld (4.2).
- Uitgangspunt van het grondbeleid voor de gemeente Teylingen is een faciliterend grondbeleid:
 - Ontwikkelaar exploiteert de grond en realiseert het project in beginsel voor eigen rekening en risico
 - Samenwerkingsvormen zijn mogelijk, afhankelijk van grondpositie gemeente, gewenste mate van zeggenschap en het risico voor de gemeente
 - Kosten worden verhaald via de exploitatieovereenkomst
 - Bij samenwerking geldt als uitgangspunt dat het risico voor de gemeente Teylingen tot een minimum beperkt dient te worden
 - Het faciliterende grondbeleid van de gemeente Teylingen sluit het voeren van een actief grondbeleid niet uit
 - Waar mogelijk en noodzakelijk in verband met de uitvoering van ruimtelijk beleid worden strategische grondaankopen gedaan
 - Voorafgaand aan het inzetten van een actiever grondbeleid worden alle financiële en juridische risico's inzichtelijk gemaakt
 - Waar nodig zal tijdig externe deskundigheid worden ingehuurd (4.4).

- Verwervingsbeleid:
 - Indien besloten wordt over te gaan tot het voeren van een actiever grondbeleid om gronden te verwerven, wordt in beginsel uitgegaan van minnelijke verwerving
 - Indien minnelijke verwerving niet mogelijk is kan alsnog besloten worden tot toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten
 - Mogelijk voorzien de Toekomstvisie en strategische documenten als Structuurvisies op grond van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening in toekomstige ontwikkelingslocaties. Aan de hand daarvan kan worden bepaald of en in hoeverre het voorkeursrecht moet worden toegepast
 - In beginsel wordt onteigening in de gemeente Teylingen slechts toegepast als laatste middel (4.5.1).

- Grondprijsbeleid:
 - Vrije sector (sociale) koopwoningen; middels berekening (genormeerde) residuele grondwaardemethode
 - Bouw kavels voor particulieren; middels comparatieve grondwaardemethode
 - Sociale huurwoningen; middels vaste grondprijs per woning
 - Vrije sector huurwoningen; bepaling aan de hand van aanvangshuur een fictieve vrij op naamrijksberekening met toepassing van een gemiddelde grondquote die voor vrije sector koopwoningen zijn bepaald
 - Kantoren; residuele grondwaardemethode per m2 brutovloeroppervlak (bvo)
 - Bedrijventerreinen; (genormeerde) residuele grondwaardemethode per m2
 - Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel); vaste grondprijs per m2
 - Kleinschalige gronduitgiftes en restgronden, ook wel 'snippergroen' genoemd; prijs per m2 (slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk). Over 'snippergroen' zal een separaat beleidsdocument worden opgesteld, voorzien van een kaart waarop percelen ingetekend worden die voor uitgifte in aanmerking kunnen komen (4.5.2).

- Eigendomsoverdracht is de meest gebruikelijke uitgiftedevorm in de gemeente Teylingen. Een opstalrecht wordt gevestigd in die gevallen waarbij opstallen c.q. bouwwerken van blijvende aard door een huurder van gronden worden geplaatst of heeft geplaatst op gemeentegrond. Notariskosten komen voor rekening van opstalhouder. Gronden worden in beginsel niet in erfpacht uitgegeven. Bij verhuur wordt gebruik gemaakt van standaardcontracten (4.5.3).

- Bij het voeren van faciliterend grondbeleid kan de gemeente afspraken maken over het bouw- en woonrijp maken van gronden. Afhankelijk van de aard, omvang en complexiteit van een bepaald project wordt nader bepaald welke partij (gemeente of projectontwikkelaar) zorgdraagt voor het bouw- en woonrijp maken (4.5.4).

- Samenwerkingsvormen en PPS:
 - Binnen het te voeren faciliterend grondbeleid is samenwerking mogelijk. Daarbij geldt dat het risico voor de gemeente Teylingen minimaal moet zijn
 - In het algemeen kunnen samenwerkingsconstructies worden onderverdeeld in drie hoofdvarianten t.w.; bouwclaimmodel, joint venture-model en het concessiemodel
 - Voor de gemeente Teylingen geldt dat in het kader van strategische grondaankopen gekozen kan worden voor het bouwclaimmodel. De gemeente heeft veel zeggenschap, maar draagt ook veel risico. Voorafgaande aan de toepassing van dit model dienen alle risico's inzichtelijk gemaakt te worden
 - Voor de gemeente Teylingen geldt dat in de meeste gevallen het concessiemodel wordt toegepast vanuit het te voeren faciliterend grondbeleid. Varianten binnen dit model zijn mogelijk, bijvoorbeeld dat overeengekomen wordt dat de gemeente zorgdraagt voor het bouw- en woonrijp maken en het verlenen van de benodigde vrijstellingen
 - Het joint venture-model zal in de gemeente Teylingen niet (veelvuldig) worden toegepast, omdat de vastgoedontwikkeling in de regel wordt overgelaten aan marktpartijen (4.5.5).

- **Kostenverhaal:**
 - Bij gronduitgifte door de gemeente vindt kostenverhaal plaats via de uitgifteprijs
 - Bij uitvoering van faciliterend grondbeleid vindt kostenverhaal plaats op grond van een privaatrechtelijke overeenkomst (minder actieve rol van de gemeente), een exploitatieovereenkomst (gronden die gebaat worden door voorzieningen van openbaar nut) of via baatbelasting
 - De exploitatieovereenkomst moet nu nog gebaseerd zijn op de van kracht zijnde exploitatieverordeningen van de drie afzonderlijke kernen
 - Naast kostenverhaal wordt op basis van de exploitatieovereenkomst ook een exploitatiebijdrage gevraagd van de ontwikkelaar. De exploitatiebijdrage wordt berekend volgens een kostenbegroting
 - De figuur van de baatbelasting treedt alleen in werking indien geen privaatrechtelijke- of exploitatieovereenkomst kan worden of is gesloten
 - De nieuwe Grondexploitatiewet geeft gehoor aan de wens van de praktijk tot meer contractsvrijheid
 - De verplichting tot het vaststellen van een *exploitatieverordening* komt te vervallen. Door de gemeentelijke herindeling gelden de verordeningen nog twee jaar. Los van het inwerking treden van de Grondexploitatiewet verliezen deze verordeningen hun geldigheid per 1 januari 2008 op grond van de Wet Arhi
 - Per 1 januari 2008 zal een nieuwe exploitatieverordening van kracht worden, geldend voor de gemeente Teylingen. De huidige drie exploitatieverordeningen zullen per genoemde datum vervallen. De nieuwe exploitatieverordening geldt in beginsel voor de periode van 1 januari 2008 tot 1 juli 2008.
 - De baatbelasting zal komen te vervallen. Daarvoor in de plaats treedt een nieuw rechtsfiguur; het exploitatieplan. Het exploitatieplan regelt de wijze van publiekrechtelijk kostenverhaal
 - De gemeente Teylingen zal zoveel mogelijk privaatrechtelijke overeenkomsten aangaan met eigenaren van gronden, gelegen in (toekomstige) exploitatiegebieden (4.5.6).
- Uitgangspunt is dat planschade voor rekening en risico komt van de ontwikkelaar; daartoe wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar (4.5.8).
- Vastgoedbeheer is noodzakelijk om het gemeentelijk vastgoed inzichtelijk te maken. Bij een goed management kunnen optimale resultaten behaald worden. Daar waar nodig zal het vastgoedbeheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille worden uitbesteed. De gemeente sluit daartoe een overeenkomst van opdracht c.q. een samenwerkingsovereenkomst (4.5.9).
- In het kader van aanbestedingen zal de gemeente Teylingen een Nota Aanbesteding vaststellen, waarin de procedures, selectie,- en gunningcriteria met inachtneming van de dan geldende (Europese) wet,- en regelgeving worden beschreven. Naar verwachting zal de feitelijke effectuering daarvan starten per 1 januari 2008 (4.5.10).
- Grondexploitaties hebben betrekking op meerjarige vastgoedontwikkelingen. Daaraan zijn uiteraard ook risico's verbonden. Hierbij geldt dat:
 - Risico's voorafgaand aan ieder project in beeld gebracht moeten worden
 - Middelen gereserveerd moeten worden om de financiële risico's te kunnen opvangen
 - Het noodzakelijk is om gedurende een project periodiek de exploitatieberekeningen te actualiseren
 - Afhankelijk van de aard, duur, omvang en complexiteit tijdig onderzocht moet worden of de gemeente over voldoende capaciteit en deskundigheid beschikt
 - Waar nodig externe deskundigheid wordt ingehuurd (4.5.11).
- Winsten en reserves die behaald worden vanuit de grondexploitatie worden gereserveerd (hoofdstuk 5).
- De Nota Grondbeleid gemeente Teylingen moet als een nota op hoofdlijnen beschouwd worden (hoofdstuk 6).

- De Grondexploitatiewet maakt onderdeel uit van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening. De nieuwe WRO en de Grondexploitatiewet treden naar verwachting op 1 juli 2008 in werking. De Grondexploitatiewet heeft in het bijzonder tot doel gemeenten een op de eisen van de huidige praktijk toegesneden publiekrechtelijk instrumentarium te bieden voor kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere exploitatie. Het kabinet stelt het privaatrechtelijk spoor, gericht op het maken van afspraken via overeenkomsten voorop.
- Voor de gemeente Teylingen geldt dat voldoende inzicht moet worden verschaft in de gevolgen van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Grondexploitatiewet voor de dagelijkse praktijk op het gebied van ruimtelijke ordening (nieuwe bestemmingsplannen en projectbesluiten) als op het gebied van grondzaken, meer in het bijzonder grondexploitaties (exploitatieplan, exploitatieopzet en streven naar zoveel mogelijk sluiten van overeenkomsten met eigenaren van gronden gelegen in exploitatiegebieden) (hoofdstuk 7).

BIJLAGE: Kostensoortenlijst bij publiekrechtelijk kostenverhaal⁶

In hoofdstuk 7 zijn de verplichte onderdelen van het exploitatieplan toegelicht. De exploitatieopzet (artikel 6.13 lid 1 sub c onderdeel 1 t/m 6 van de Grondexploitatiewet) is één van de verplichte onderdelen. Artikel 6.13 eerste lid 1 van de Grondexploitatiewet komt als volgt te luiden:

Een exploitatieplan bevat:

- a. een kaart van het exploitatiegebied;
- b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Bij gronden waarvoor een uit te werken bestemming is vastgesteld, kan worden volstaan met een globale omschrijving;
- c. een exploitatieopzet, bestaande uit:
 - 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
 - 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 3 bedoelde ramingen;
 - 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
 - 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
 - 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

A. Kosten

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13 lid 1 sub c onderdeel 1 en 2 worden gerekend:

1. de inbrengwaarde van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, zijnde:
 - a. de waarde van de grond
 - b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
 - c. de kosten van het vrijmaken van de gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
 - d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen.
2. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek en archeologisch onderzoek.
3. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven.
4. de kosten van de aanleg van voorzieningen binnen een exploitatiegebied.
5. de kosten van de aanleg van voorzieningen en van werkzaamheden buiten het exploitatiegebied, met inbegrip van de inbrengwaarde van de daartoe benodigde gronden, bedoeld onder 1, waaronder mede begrepen de kosten van noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen.
6. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten buiten het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische en externe veiligheidscontouren.
7. de kosten van andere voorzieningen en werken, dan bedoeld onder 1 t/m 6, voorzover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

⁶ Concept van in amvb op te nemen lijst van kosten, voorzieningen en opbrengsten; gebaseerd op kostensoortenlijst uit bijlage 3 bij de Memorie van Toelichting van het wetsvoorstel van de Grondexploitatiewet (Tweede Kamer, voorstel 30218).

8. de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder 1 t/m 7.
9. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied.
10. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat te verrichten werkzaamheden en te nemen maatregelen, voorzover deze werkzaamheden en maatregelen rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, maatregelen en werkzaamheden.
11. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten.
12. de kosten van schadevergoedingen bedoeld in artikel 6.1 van de wet.
13. kosten van de aanleg van voorzieningen die aan de gemeente door een hogere overheid worden opgelegd, voorzover deze kosten niet via gebruikstarieven kunnen worden gedekt.
14. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder 1 t/m 13.
15. rente van geïnventariseerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

B. Voorzieningen

Tot de voorzieningen, bedoeld bij de kosten, onder A punten 4 en 5 worden gerekend:

1. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken.
2. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.
3. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden en natuurvoorzieningen.
4. openbare verlichting en brandkranen met de nodige aansluitingen.
5. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte.
6. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht.
7. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht.
8. gebouwde parkeervoorzieningen, voorzover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten niet via gebruikstarieven worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht.
9. uit milieuhygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen.

C. Opbrengsten

Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13 lid 1 sub c onderdeel 3 van de wet worden gerekend de ramingen van:

1. de opbrengst uit subsidies en bijdragen van derden, met uitzondering van subsidies en bijdragen van de gemeente, dan wel van de genothebbenden krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden.
2. de opbrengst uit uitgifte van gronden.
3. de opbrengst van andere dan de onder a en b bedoelde kostenelementen, voorzover deze worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.