

Nota grondbeleid 2022

Gemeente Lochem



November 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1. Aanleiding.....	1
1.2. Doel gemeentelijk grondbeleid.....	1
1.3. Rol gemeente Lochem.....	2
Actieve rol.....	2
2. Ontwikkelingen gemeente Lochem	4
2.1. Visie gemeente Lochem	4
2.1.1 Woningbouw	4
2.1.2 Bedrijventerrein, werken en detailhandel	5
2.1.3 Recreatie en toerisme	5
2.1.4 Maatschappelijk welvaren	5
2.2. Strategische keuzes woningbouw Lochem	5
3. Grondbeleid gemeente Lochem	7
3.1. Beleidsuitgangspunt grondbeleid	7
3.2. Samenwerkingsvormen	9
4. Actief grondbeleid - verwerven van gronden	11
4.1. Strategische verwerving.....	11
4.2. Bevoegdheden en financiering.....	12
4.3. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).....	12
4.4. Onteigening	13
5. Gronduitgifte.....	14
5.1. Inleiding	14
5.2. Grondprijnsbeleid.....	14
5.3. Gehanteerde methodieken gemeente Lochem	15
5.4. Uitgifteprotocol n.a.v. Didam-arrest.....	16
5.5. Erfpacht	16
6. (Actief) - Facilitair grondbeleid - Kostenverhaal.....	17
6.1. Sporen kostenverhaal.....	17
Privaatrechtelijk spoor.....	17
Publiekrechtelijk spoor	17
6.2. Categorieën voorzieningen en toerekening.....	18
7. Staatssteun	20
8. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden	21

BIJLAGEN

Bijlage 1 OMGEVINGSWET / AANVULLINGSWET GRONDEIGENDOM

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Gebiedsontwikkeling is continu aan veranderingen onderhevig. Naast verandering van wet- en regelgeving e.d. moet hier, met name de laatste tijd, ook gedacht worden aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Er is een tekort aan woningen, met name aan betaalbare woningen. Hierdoor staat de gemeente Lochem voor verschillende uitdagingen. De gemeente Lochem wil op deze veranderingen kunnen anticiperen. De wijze waarop dit gebeurt is afhankelijk van de ambities en doelstellingen van de gemeente.

Een concrete uitdaging voor de gemeente Lochem is het realiseren van (betaalbare) woningen. Deze bepalen voornamelijk de rol die de gemeente zal aannemen op de grondmarkt. Om deze ontwikkeling zorgvuldig te begeleiden dan wel te faciliteren is het nodig om een aantal afspraken te maken.

De Nota Grondbeleid is het kader en daarmee een sturingsmiddel, om een afweging te maken hoe de ambities en de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Lochem worden bereikt. De nota Grondbeleid helpt de gemeente om in de huidige markt de rol te bepalen op de grondmarkt. De nota geeft ook inzicht in de consequenties die met de rol van de gemeente samenhangen.

1.2. Doel gemeentelijk grondbeleid

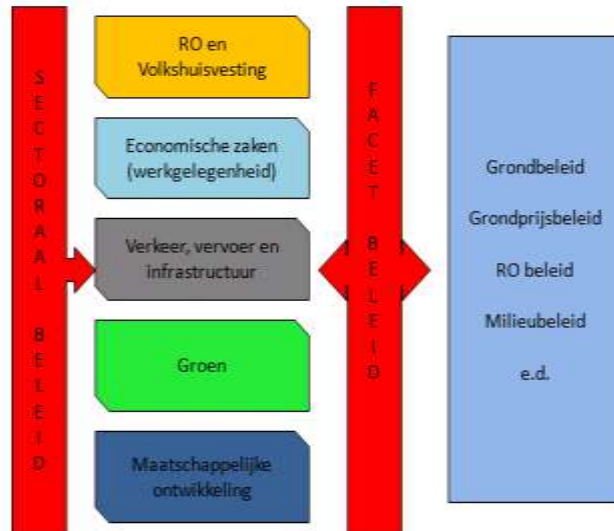
Grondbeleid is een instrument om de ambities en doelstellingen van de gemeente, zoals omschreven in onder andere de omgevingsvisie (in ontwikkeling), woonvisie en andere (ruimtelijke) beleidsdocumenten, te verwezenlijken.

Grondbeleid is zowel in juridisch als financieel opzicht instrumenteel van aard. Het geeft de afwegingskaders aan om de ambities / doelstellingen die de gemeente heeft gesteld vanuit de sectoraal gerichte beleidsvelden zoals wonen, werkgelegenheid, mobiliteit, openbare ruimte en welzijn. De samenhang tussen het sectoraal beleid komt binnen de gemeente Lochem terug in de daartoe strekkende visies, zoals de omgevingsvisie, de woonvisie en de kernvisies wonen. Het grondbeleid is een vorm van facetbeleid, dat erop is gericht het sectorale beleid te faciliteren. In figuur 1 is dit schematisch weergegeven:

Het grondbeleid ondersteunt de gemeente Lochem bij de realisatie van de (ruimtelijke) beleidsdoelstellingen en bestuurlijke ambities op het gebied van de fysieke leefomgeving. Het is een middel dat de afwegingskaders aangeeft om keuzes te maken in de rol die de gemeente aanneemt en welke

(grondbeleid)instrumenten worden ingezet om deze ambities en doelstellingen te bereiken.

Afbeelding 1. Sectoraal beleid en facetbeleid



In de nota Grondbeleid geeft de gemeenteraad de kaders aan waarbinnen het college van B&W en de ambtelijke organisatie het grondbeleid kunnen uitvoeren.

De nota Grondbeleid heeft de volgende doelstellingen:

- Sturen:** eenduidige en toetsbare kaders, beleid en werkwijze formuleren voor sturing en beheersing van het grondbeleid;
- Faciliteren:** middelen, instrumenten en strategieën aandragen en met elkaar in relatie brengen om de (ruimtelijke) beleidsdoelstellingen en ambities van de gemeente te ondersteunen en te realiseren;
- Informereren:** zorg dragen voor een transparant grondbeleid door passende informatie over alle aspecten voor zowel het bestuur, de interne organisatie als voor externe partijen.

1.3. Rol gemeente Lochem

Actieve rol

De gemeente Lochem begeeft zich als 'ondernemer' op de grondmarkt. Hierbij zijn de betreffende gronden al in eigendom of de gemeente verwerft de gronden, al dan niet met inzet van de (grondbeleids)instrumenten, ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. De gronden worden bouwrijp gemaakt en vervolgens verkocht. De gemeente heeft bij deze vorm van

grondbeleid de volledige regie op de ontwikkeling en realiseert het financiële resultaat, maar ook de bijbehorende risico's.

Actief-faciliterende rol

De gemeente Lochem kan belang hebben bij de doorgang van een ruimtelijke ontwikkeling, zonder dat zij het (financiële) risico hiervoor wil lopen en de grondexploitatie wil voeren. In deze tussenvariant investeert de gemeente, deels voor eigen rekening en op eigen initiatief, in het op gang brengen van een ontwikkeling door kenbaar te maken wat de doelstellingen/ (ruimtelijke) randvoorwaarden zijn voor een locatie. Deze vorm van 'actief-faciliterend' grondbeleid kan in deze gevallen een goede manier zijn om ontwikkelingen te stimuleren en partijen 'uit te nodigen' om een ontwikkeling op te pakken.

Faciliterende rol

De gronden zijn (al dan niet deels) in eigendom van een derde(n) of de gemeente Lochem laat de aankoop van gronden, de exploitatie en de verkoop van bouwkavels over aan de markt. De taak van de overheid beperkt zich dan tot de regie op hoofdlijnen door het stellen van de (ruimtelijke) randvoorwaarden voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het planologisch besluit. De gemeente is in deze situatie wettelijk verplicht de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt kostenverhaal genoemd.

2. Ontwikkelingen gemeente Lochem

De gemeente Lochem heeft, naast het bepalen van (toekomst)visies en ambities van de gemeente, ook een belangrijke rol bij de daadwerkelijke realisatie van de gestelde ambities/doelstellingen uit deze visies. Het gaat hierbij om woningbouw, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en natuur- en landschapsontwikkeling. Hierbij horen ook het in stand houden en versterken van de kwaliteiten van deze aspecten. Ook in het coalitieakkoord zijn de speerpunten en doelstellingen voor de komende periode vastgelegd.

De drie belangrijkste thema's voor de komende periode zijn Wonen, Samenleven en Werken¹

2.1. Visie gemeente Lochem

In de omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen van de gemeente Lochem voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De fysieke leefomgeving beperkt zich daarin niet tot puur de ruimtelijke inrichting, maar ziet ook op onderwerpen als leefbaarheid, gezondheid, recreatie, economie, landschap, natuur, cultuurhistorie, energie en klimaat. Hieronder worden een aantal onderwerpen weergegeven die een directe relatie hebben met het grondbeleid.

2.1.1 Woningbouw

De gemeente Lochem koerst op de maximale invulling van nieuwe woningen in de gemeente. We zullen daarvoor woningbouwplannen maken, met een overcapaciteit van ca 30%; waar in totaal maximaal 1.600² nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Om deze woningaantallen te behalen zal er naast inbreidingslocaties, ook naar uitbreidingslocaties gekeken worden in de verschillende kernen. Dit komt terug in de kernvisie wonen per kern.

De gemeente wil hierbij een mix van huur en koop, duur en goedkoop, grondgebonden en gestapeld wonen realiseren. Het sociale segment krijgt extra aandacht, met als doel betaalbare woningen in de kernen te realiseren.

Uitgangspunt voor de woningbouw is een optimale landschappelijke inpassing van de nieuwe woningbouwplannen. De gemeente sluit daarbij aan op het biodiversiteitsplan en maakt bewuste keuzes om de inpassing ook af te stemmen op klimaatadaptatie, droogtebestrijding, etc.

Natuurinclusief bouwen, ofwel: ontwerpen en bouwen met aandacht voor behoud, herstel of versterking van de biodiversiteit, zal in de plannen centraal staan.

¹ Coalitieakkoord 2022-2026

2.1.2 Bedrijventerrein, werken en detailhandel

De gemeente streeft naar een goede infrastructuur voor economische ontwikkeling. Aantrekkelijke kernen met winkels en goed openbaar vervoer maken de gemeente economisch aantrekkelijk.

Binnen de gemeente zijn in de kern Lochem bedrijventerreinen voor grotere bedrijven beschikbaar. Alleen in de kern Lochem is substantiële uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk, wat ruimte vraagt van het buiten gebied.

In de andere kernen speelt ook het probleem dat voor de kleinere bedrijvigheid nauwelijks locaties voorhanden zijn. De gemeente levert hier maatwerk voor mogelijkheden. Zowel in de bebouwde kom, in bestaande bebouwing dan wel aansluitend op de bestaande bebouwingsstructuren.

2.1.3 Recreatie en toerisme

Rust en ruimte blijven onze kernkwaliteit die we benutten. We streven naar een goede, complete en goed onderhouden routestructuur. De routestructuur is een regionaal en lokaal visitekaartje en een basisvoorwaarde voor toeristische ontwikkeling. We onderscheiden ons door de diversiteit en kwaliteit van routenetwerken. We zetten blijvend in op een, vanuit oogpunt van natuur- en landschapswaarden, verantwoorde bereikbaarheid voor onze natuur- en recreatiegebieden.

Bestaande verblijfshoreca worden ondersteund, nieuwe accommodaties zijn mogelijk als die passen in het landschap en een positieve bijdrage leveren aan onze kernkwaliteit en de biodiversiteit. Ook als dit FAB's betreft.

2.1.4 Maatschappelijk welvaren

Maatschappelijk welbevinden kan alleen optimaal worden ingevuld wanneer sprake is van een goede woon- en leefomgeving. Bij de inrichting van een nieuwe leefomgeving of een aanpassing in de bestaande leefomgeving, ontwerpt de gemeente ook vanuit het perspectief van maatschappelijke meerwaarde.

De gemeente Lochem ontwerpt de openbare ruimte zodanig, dat ze uitnodigen tot wandelen en fietsen. Dit valt goed te combineren met klimaatadaptatie en het stimuleren van de biodiversiteit.

2.2. Strategische keuzes woningbouw Lochem

De voorziene woningbouwopgave van de gemeente Lochem is opgenomen in de notitie 'Strategische keuzes woningbouw Lochem', die als addendum op de woonvisie 2018-2025 op 8 maart 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De gemeente Lochem stuurt op het realiseren van netto 1.300 woningen in de periode 2021 t/m 2030. Het behouden van flexibiliteit in de woningbouwprogrammering en in te spelen op veranderingen in de

woningmarkt worden bereikt door:

- a. Rekening te houden met planuitval en vertraging in plannen. Uitgangspunt is zoeken naar plancapaciteit voor 130% van de woningbouwopgave (ca. 1.600 woningen).
- b. Faseren van plancapaciteit, zodat er mogelijkheid is voor herprogrammering, versnelling of verdere fasering.

Daarnaast wordt de motie 'Opvang, wat kan wel' (21 oktober 2021) uitgewerkt. Dit kan nog leiden tot een extra opgave voor het huisvesten van o.a. statushouders, vluchtelingen en andere spoedzoekers.

3. Grondbeleid gemeente Lochem

3.1. Beleidsuitgangspunt grondbeleid

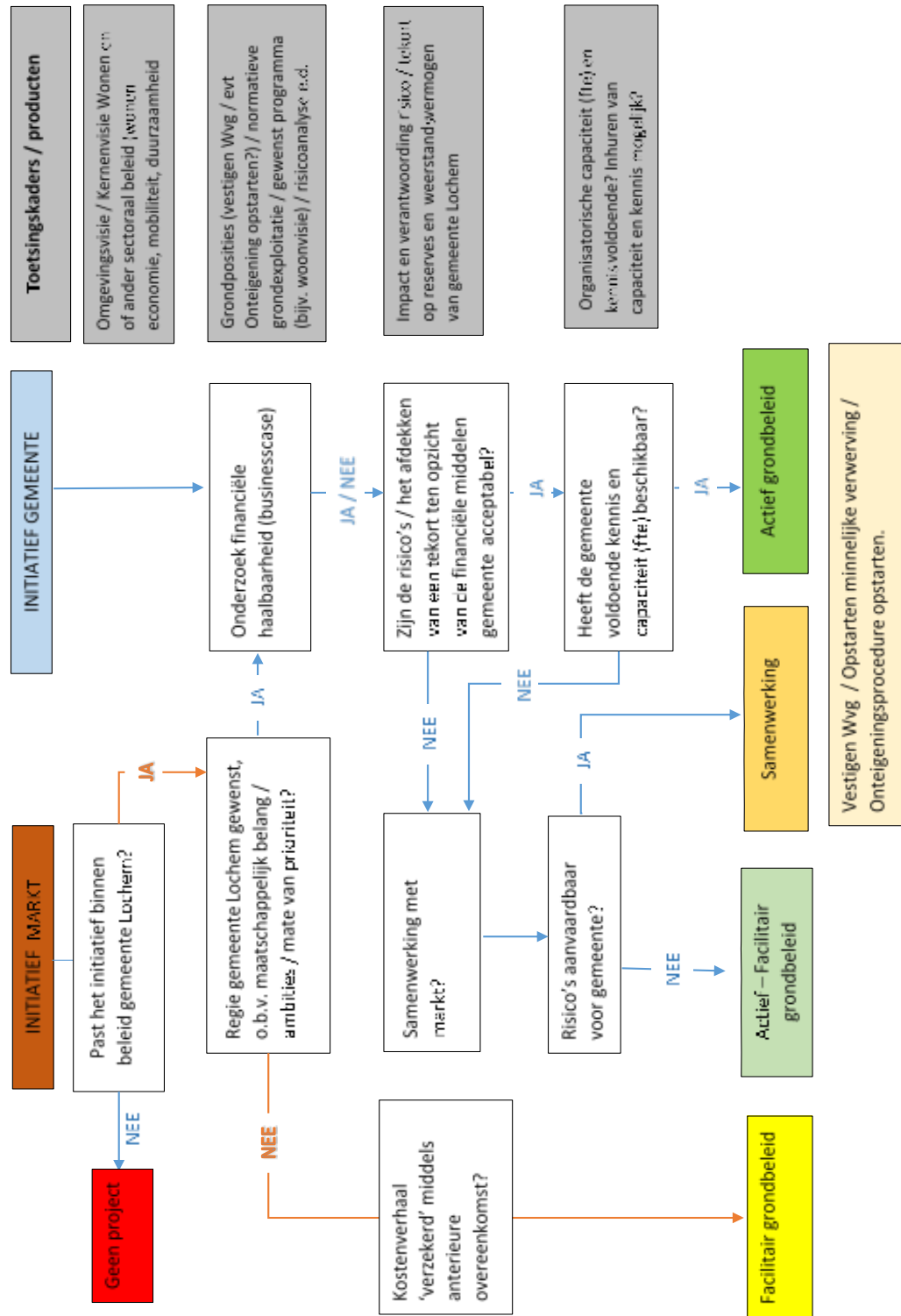
De gemeente Lochem hanteert een situationeel grondbeleid, dat ruimte laat voor maatwerk en marktwerking. Per locatie dan wel project wordt, conform het afwegingskader (afbeelding 2) de meest adequate vorm van grondbeleid bepaald. De rol die de gemeente op basis van het afwegingskader kan aannemen is: actief, actief-faciliterend of faciliterend. Hierbij kan een actieve / actief-faciliterende rol ook leiden tot een samenwerking met derden.

Bij de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Lochem spelen de volgende factoren een belangrijke rol om tot een goede afweging en invulling te komen:

- bijdrage aan het maatschappelijk belang / doelstellingen en ambities;
- prioritering van de verschillende ontwikkelingen;
- financiële haalbaarheid, inclusief risicobepaling;
- ruimtelijke inpassing.

De gemeente Lochem maakt bij ruimtelijke ontwikkelingen op basis van deze factoren een integrale afweging over haar rol met betrekking tot het te voeren grondbeleid. Hierbij zal de samenhang met andere ontwikkelingen binnen de gemeente, ook van initiatieven uit de markt / particulieren en de ambities van de gemeente worden onderzocht.

Afbeelding 2 Afwegingskader grondbeleid



Toetsingskaders / producten

Omgevingsvisie / Kernvisie Wonen en of ander sectoraal beleid (wonen economie, mobiliteit, duurzaamheid)

Grondposities (vestigen Wvg / evt Onteigening opstarten?) / normatieve grondexploitatie / gewenst programma (bijv. woonvisie) / risicoanalyse n.d.

Impact en verantwoording risico / tekort op reserves en weerstand/wermogen van gemeente Lochem

Organisatorische capaciteit (fte) en kennis voldoende? Inhuren van capaciteit en kennis mogelijk?

3.2. Samenwerkingsvormen

In het afwegingskader grondbeleid is ook de optie ‘samenwerking met de markt’ opgenomen. Dit betreffen verschillende samenwerkingsvormen, waarbij de gemeente Lochem ook weer een keuze heeft tot een meer actieve rol of een meer faciliterende rol. Op afbeelding 3 zijn deze verschillende samenwerkingsvormen, met het daarbij behorende afwegingskader, uiteen-gezet .

Welke samenwerking wordt aangegaan, is afhankelijk van verschillende factoren. Deze kunnen met onderstaande vragen worden ondervangen:

1. Over welke grondposities beschikt de gemeente of over welke posities zou de gemeente kunnen beschikken?
2. Hoeveel risico kan en wil de gemeente lopen?
3. Wat kan de gemeente (financieel, capaciteit en kennis)?
4. Wat is de gewenste mate van regie op een ontwikkeling?

SAMENWERKINGSVORMEN

Bouwclaimovereenkomst

Hierbij verplichten de private partijen die gronden hebben verworven zich om deze tegen een vaste prijs per vierkante meter aan de gemeente over te dragen, in ruil waarvoor de marktpartijen te zijner tijd een bepaald aantal bouwrijpe kavels krijgen toebedeeld. De gemeente maakt de gronden vervolgens bouwrijp. Het grondexploitatie­risico berust in dit samenwerkingsmodel in beginsel volledig bij de gemeente.

Joint-venture

Het joint-venture model is het model waarbij gemeente en marktpartij(en) gezamenlijk een grondexploitatie­maatschappij (GEM) oprichten, waaraan de gronden binnen het plangebied (in economische eigendom) worden overgedragen. Deze onderneming is ook verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken en voor de gronduitgifte en draagt daarmee in feite het karakter van een geprivatiseerd grondbedrijf op locatieniveau. Het grondexploitatie­risico wordt in dit samenwerkingsmodel verdeeld tussen gemeente en marktpartijen in de verhouding waarin deze partijen participeren in de GEM.

Concessie-overeenkomst

Het concessiemodel is het model waarbij de marktpartijen de gronden op een ontwikkellocatie in eigendom krijgen, door zelf te verwerven van oorspronkelijke grondeigenaren en/of de gronden van de gemeente te kopen. Het bouw- en woonrijp maken gebeurt vervolgens voor eigen rekening en risico van de marktpartij. Bij het concessiemodel geschiedt ook de inrichting van het openbare gebied – binnen de door de gemeente te stellen kwalitatieve randvoorwaarden – voor rekening en risico van de private partij. Nadat het project is afgerond wordt de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente.

Afbeelding 3 Overzicht samenwerkingsvormen

	Actief grondbeleid						Faciliterend grondbeleid							
	Traditioneel	Bouwclaim (koop-verkoop)	Joint Venture (samenwerking)	Publiek kostenverhaal (uitgebreid)	Concessie (ant. ovk.)	Private zelfrealisatie (ant. ovk.)	Publiek kostenverhaal (betrokt)	Traditioneel	Bouwclaim (koop-verkoop)	Joint Venture (samenwerking)	Publiek kostenverhaal (uitgebreid)	Concessie (ant. ovk.)	Private zelfrealisatie (ant. ovk.)	Publiek kostenverhaal (betrokt)
Wat is de grondgebruiks-situatie?	Volledige grondpositie	Deels/geen grondpositie	Volledig/deels grondpositie	Deels/geen grondpositie	Volledig /deels grondpositie	Geen grondpositie	Geen grondpositie	Deels/geen grondpositie	Volledig/deels grondpositie	Volledig /deels grondpositie	Volledig /deels grondpositie	Geen grondpositie	Geen grondpositie	Geen grondpositie
Wat is de gewenste mate van (grond)exploitatie/risico?	Volledig risicodragend	Volledig risicodragend	Gedeeld risico	Weinig risico	Weinig risico	Weinig risico	Weinig risico	Weinig risico	Gedeeld risico	Weinig risico	Weinig risico	Weinig risico	Weinig risico	Weinig risico
Beschikbare capaciteit, kennis en middelen?	Voldoende aanwezig	Voldoende aanwezig	Voldoende aanwezig	Voldoende kennis / capaciteit	Onvoldoende aanwezig	Onvoldoende aanwezig	Onvoldoende kennis en capaciteit	Voldoende kennis / capaciteit	Voldoende aanwezig	Onvoldoende aanwezig	Onvoldoende aanwezig	Onvoldoende aanwezig	Onvoldoende kennis en capaciteit	Voldoende kennis en capaciteit
Wat is de gewenste mate van regie?	Volledige regie	Volledige regie	Veel regie	Veel regie	Bepaalde regie	Bepaalde regie	Bepaalde regie	Veel regie	Volledige regie	Bepaalde regie	Bepaalde regie	Bepaalde regie	Bepaalde regie	Bepaalde regie
Wilkan een overeenkomst worden gesloten?	n.v.t.	ja	ja	nee	ja	ja	nee	nee	ja	ja	ja	ja	ja	nee
Risicoprofiel														
Mate van regie														

4. Actief grondbeleid - verwerven van gronden

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat bij actief grondbeleid de gemeente Lochem zich als 'ondernemer' op de grondmarkt begeeft. Hierbij is het essentieel dat de gemeente in een vroegtijdig stadium (toekomstig) te ontwikkelen gronden verwerft. Anders loopt de gemeente Lochem het risico dat de aankoop van de gronden duurder uitvalt of dat derden grondposities innemen in het betreffende ontwikkelingsgebied. Daarnaast kan de gemeente door het innemen van cruciale (grond)posities, meer regie creëren in de ontwikkeling, als marktpartijen ook een positie hebben ingenomen.

De gemeente Lochem zet in op het strategisch verwerven van gronden als dit noodzakelijk is om het maatschappelijk belang (ambities en doelstellingen vanuit gemeentelijk beleid) te waarborgen en de regie van de ontwikkeling zelf in de hand te houden. Het gaat dan om:

1. 'ad hoc' strategisch verwerven van opstallen / gronden die op de markt worden aangeboden;
2. het inzetten van de instrumenten Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening.

4.1. Strategische verwerving

Voor een strategische verwerving kunnen de volgende redenen worden gegeven:

- De gemeente wil in een vroegtijdig stadium een grondpositie verwerven om, gezien haar doelstellingen/ambities initiator te zijn voor toekomstige planontwikkelingen.
- De gemeente wil gronden aankopen als ruilobject, met als doel deze strategisch te kunnen inzetten voor mogelijke verplaatsingsgevallen vanuit ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.
- De gemeente wil een grondpositie verwerven om negatieve effecten op toekomstige planontwikkelingen juist tegen te gaan.

Bij de afweging of een strategische aankoop wel of niet wordt verricht wordt rekening gehouden met de volgende punten:

- *Ruimtelijk en maatschappelijk belang*: aantonen dat vroegtijdige aankoop van de onroerende zaak / onroerende zaken de gemeentelijke (ruimtelijke) doelstellingen dient en noodzakelijk is om de voorziene ontwikkeling(en) te realiseren.
- *Termijn*: aantonen wanneer de aan te kopen onroerende zaak / onroerende zaken in ontwikkeling worden genomen.
- *Afbreukrisico*: inschatten van het risico dat een ontwikkeling gewijzigd wordt, vertraagd wordt of zelfs niet doorgaat.
- *Marktconforme aankoopprijs*.

4.2. Bevoegdheden en financiering

In verband met de soms noodzakelijke urgentie van handelen en het belang om desgewenst marktpartijen voor te zijn, heeft de gemeente Lochem een krediet beschikbaar gesteld. Als zich mogelijkheden voordoen om (strategische) opstallen / gronden te verwerven, dan heeft het college van B&W binnen dit krediet de beslissingsbevoegdheid voor afzonderlijke strategische aankopen.

Voor aankopen die het krediet overschrijden wordt een afzonderlijk krediet gevraagd en wordt het aankoopbesluit afzonderlijk aan de gemeenteraad voorgelegd.

Verantwoording strategische verwerving

In het geval van strategisch aankopen heeft het college van B&W naar de gemeenteraad een verantwoordingsplicht achteraf. Deze verantwoording vindt zo spoedig mogelijk na de verwerving plaats, conform het afwegingskader zoals opgenomen in paragraaf 4.1. Tevens wordt jaarlijks in de paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening aangegeven of strategische aankopen hebben plaatsgevonden.

4.3. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De Wvg biedt gemeenten de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen, hetgeen wil zeggen dat eigenaren in het gebied waar het voorkeursrecht op is gevestigd verplicht zijn bij voorgenomen verkoop het eigendom eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. De gemeente Lochem heeft dus het zogenoemde eerste recht van koop.

De Wvg blijft in principe een passieve manier van verwerven. De eigenaar moet immers zijn eigendom wel aanbieden aan de gemeente. De Wvg kan daarom worden beschouwd als een 'beschermingsinstrument' tijdens de planontwikkelingsperiode.

1. Grondeigenaren zullen niet of minder gaan investeren in met de planontwikkeling strijdige ontwikkelingen.
2. De gemeente Lochem kan de gronden marktconform en zonder prijsopdrijving door speculatie aankopen.

De bestaande plancapaciteit en de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zijn in de gemeente Lochem onvoldoende. In 2021 zijn vooruitlopend op de Kernvisies wonen zoeklocaties benoemd, en is voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Sindsdien zijn er binnen de gebieden diverse onderhandelingen met grondeigenaren gestart en zijn er inmiddels ook gronden aangekocht door de gemeente Lochem, bijvoorbeeld in Lochem Oost.

4.4. Onteigening

De Onteigeningswet (verder Ow) biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigenaar zijn eigendomsrecht te ontnemen. Gezien de impact van onteigening is hiertoe een zorgvuldige procedure in de Onteigeningswet vastgelegd. Een onteigening heeft alleen kans van slagen als een grondeigenaar geen beroep kan doen op zelfrealisatie.

5. Gronduitgifte

5.1. Inleiding

Actief grondbeleid brengt met zich mee dat de gemeente gronden zal verkopen nadat deze bouwrijp zijn gemaakt. Deze uitgifte van bouwgrond geschiedt door middel van een verkoopovereenkomst. Daarin regelt de gemeente tegen welke prijs, onder welke voorwaarden en met welke bestemming zij de grond aan een particulier of een marktpartij wenst te verkopen.

5.2. Grondprijsbeleid

De prijs van bouwgrond is niet eenvoudig te bepalen omdat die afhankelijk is van diverse factoren, waar de koper van de grond zijn koopbeslissing van laat afhangen. Het meest aansprekend zijn de factoren, die bepalend zijn voor de prijs van grond die wordt aangewend voor woningbouw, zoals:

- welke typen en in welke prijsdifferentiatie?
- welke kwaliteit materialisatie, kleurstelling en woonomgeving?
- hoe staat het met de vraag naar en het aanbod van woningen?
- hoe ontwikkelen de bouwkosten en bijkomende kosten zich?

WAARDERINGSMETHODEN GRONDPRIJZEN

Kostprijs methode

De meest oorspronkelijke methode ter berekening van de grondprijs telt alle kosten bij elkaar op die gemaakt moeten worden om de grond als bouwgrond te kunnen aanbieden. Het zal duidelijk zijn dat die kostprijs per locatie en bestemming varieert.

Comparatieve methode

Deze methode is gebaseerd op het vergelijken per object, regio of provincie van de prijs van grond met eenzelfde bestemming en dezelfde bebouwingmogelijkheden en kwaliteit van de locatie.

Residuele waarde methode

Bij de residuele grondwaardemethode wordt de marktwaarde van de bouwgrond afgeleid van de toekomstige marktwaarde van het totaal product (bouwgrond + gebouw). Door van de marktwaarde van het totaalproduct de bouw- en bijkomende kosten af te trekken, resteert er een grondwaarde.

Grondquote methode

Met deze methode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van een percentage van de v.o.n. (vrij-op-naam) prijs, waarbij aan de vaststelling van de quote veelal een berekening van de residuele waarde ten grondslag ligt. Bij deze methode wordt de grondprijs dus direct gekoppeld aan de marktwaardering van de woning.

5.3. Gehanteerde methodieken gemeente Lochem

De gemeente Lochem gebruikt voor de vaststelling van grondprijzen per gebruiksfunctie een bepaalde grondprijsmethodiek. De grondprijs is immers mede afhankelijk van de locatie en de te realiseren bestemming op de betreffende gronden.

Met betrekking tot de uitgifte van gronden en de uitgifteprijzen gelden de volgende uitgangspunten:

Tabel 2 Waarderingsmethoden grondprijzen

Functie	Methode	Eenheid
1. Woningbouw, sociaal	Comparatief	Vaste grondprijs per kavel
2. Woningbouw, projectmatig	Residueel / comparatief	Kavelprijs
3. Woningbouw, particuliere kavels	Comparatief / residueel	Prijs/ m ² kavel
4. Kantoren	Comparatief en residueel	Prijs/ m ² BVO ¹
5. Bedrijventerrein	Comparatief en residueel	Prijs/ m ² uitgeefbare grond
6. Detailhandel en horeca	Residueel	Prijs per m ² BVO
7. Bijzondere doeleinden (o.a. maatschappelijke voorzieningen)	Kostprijs	Kostprijs /m ² uitgeefbare grond
8. Groenstroken (tuinen)	Comparatief	Vaste grondprijs per m ²

¹ BVO= Bruto Vloer Oppervlakte

Indien gewenst kan het college van B&W gemotiveerd afwijken van de uitgangspunten en gehanteerde methodieken. Hierbij gaat het om locatie gebonden specifieke omstandigheden die een andere waarderingsmethode dan wel grondprijs rechtvaardigen. Verder kan de gewenste kwaliteit in projecten leiden tot een bijstelling van de grondprijzen.

Grondprijzenbrief

Het college van B&W van de gemeente Lochem stelt jaarlijks bij de begroting de grondprijzenbrief vast. De grondprijzen per functie komen tot stand conform de waarderingssystematieken uit tabel 2.

5.4. Uitgifteprotocol n.a.v. Didam-arrest

Bij uitgifte van de gemeente toebehorende onroerende zaken, zoals de verkoop van bouwgrond, zal de gemeente ruimte moeten bieden aan (potentiële) geïnteresseerden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, zal de gemeente met inachtneming van de haar toekomstige beleidsruimte criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd.

Bij het vermoeden dat er slechts één serieuze gegadigde is kan een afwijkende uitgifteprocedure worden gevolgd.

De gemeente Lochem houdt zich aan wet- en regelgeving omtrent de uitgifte van onroerend goed en volgt de jurisprudentie hieromtrent nauwgezet.

5.5. Erfpacht

Erfpacht is gronduitgifte middels een recht van erfpacht. De gronden blijven in dit geval in eigendom van de gemeente (het zogenaamde bloot eigendom). De erfpachter krijgt nagenoeg dezelfde rechten als een eigenaar, op de gronden na. In de erfpachtovereenkomst kunnen voorwaarden worden opgenomen die verder gaan dan wat publiekrechtelijk (bijvoorbeeld in het bestemmingsplan) is opgenomen.

De gemeente Lochem is in principe terughoudend met uitgifte in erfpacht. Maar het toepassen van erfpacht geeft de gemeente wel meer grip op de toekomstige bestemming en gebruik van de gronden zonder deze in eigendom over te dragen. Erfpacht is een passende vorm van uitgifte voor gronden die voor een (tijdelijke) functie worden gebruikt. Hierbij kan gedacht worden aan het huisvesten van o.a. statushouders, vluchtelingen en andere opzoekers (motie 'Opvang, wat kan wel').

6. (Actief) - Facilitair grondbeleid - Kostenverhaal

In de situatie dat een initiatiefnemer een bouwplan wil realiseren en deze voldoet aan het gemeentelijke (ruimtelijk) beleid, maar waarbij er geen actieve rol van de gemeente Lochem nodig / wenselijk is, neemt de gemeente de facilitaire rol aan. Hierbij kan worden gedacht aan:

- (kleinschalige) binnenstedelijke (her)ontwikkelingen, waar de gemeente Lochem geen grondpositie heeft;
- Ontwikkelingen in het kader van ' functiewijziging van agrarische Bebouwing' (FAB's).

In deze rol is de gemeente Lochem, naast het stellen van de ruimtelijke randvoorwaarden, ingevolge de Wro / aanstaande Omgevingswet, verplicht kosten die door de gemeente worden gemaakt te verhalen op de initiatiefnemer. Het gaat dan in eerste instantie om de plankosten, maar ook om eventueel aan te leggen voorzieningen in de openbare ruimte.

Daarnaast bestaat binnen het kostenverhaal de mogelijkheid een financiële exploitatiebijdrage te vragen dan wel op te leggen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Deze exploitatiebijdragen worden ingezet voor ontwikkelingen en aan te leggen voorzieningen ten behoeve van de recreatie en toerisme, het maatschappelijk welzijn en bereikbaarheid binnen de gemeente Lochem, zoals omschreven in de visie van de gemeente Lochem.

6.1. Sporen kostenverhaal

Privaatrechtelijk spoor

Het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft met artikel 6.24 Wro een wettelijke grondslag en is het uitgangspunt van de Wro. De overheid sluit met de marktpartij of particuliere partij een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd en, indien gewenst, afspraken zijn gemaakt over de locatie-eisen, het woningbouwprogramma, fasering en dergelijke.

Het privaatrechtelijk spoor geeft de gemeente Lochem meer (contracts) vrijheid in het maken van afspraken dan het publiekrechtelijk spoor.

Intentie- of voorovereenkomst: Bij de meer complexe projecten sluit de gemeente een intentieovereenkomst met initiatiefnemer. Deze overeenkomst ziet toe op afspraken over de kosten in de fase van planvorming. Het doel van de intentie- of voorovereenkomst is dat de kosten van de gemeente gegarandeerd zijn in de situatie dat initiatiefnemer de gemeentelijke kosten vergoedt bij beëindiging van het initiatief. De intentieovereenkomst wordt bij doorgang opgevolgd door de anterieure overeenkomst.

Publiekrechtelijk spoor

Indien de gemeente niet tot een overeenkomst is gekomen, of kan komen, met een marktpartij of particuliere partij zal de gemeente het exploitatieplan (Wro) / publiek kostenverhaal (Omgevingswet) inzetten.

Met toepassing van het exploitatieplan / kostenverhaalregels wordt het kostenverhaal verzekerd voor de gemeente. Hierbij is het tevens mogelijk nadere eisen op te leggen ten aanzien van woningbouwprogramma / locatie-eisen e.d.

TOETSINGSCRITERIA KOSTENVERHAAL

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als zodanig. De realisering c.q. verbetering van de voorziening *moet samenhangen met een functieverandering* van een of meerdere gebieden.

Bij maatregelen zoals het opheffen van stank cirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Aan de hand van objectieve criteria moet kunnen gesteld worden dat het werk of de voorziening echt nodig is.

Wanneer uitgaven langs andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden zijn deze ook niet toerekenbaar. Het mag niet gaan om een al langer gewenste verbetering, die toch al – los van de voorziene ontwikkeling – nodig was.

Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aangeven langs welke criteria/verdeelsleutels deze kosten worden toegerekend aan een exploitatiegebied.

6.2. Categorieën voorzieningen en toerekening

Met betrekking tot de aan te leggen voorzieningen en toerekening van de kosten van deze voorzieningen aan een exploitatiegebied, zijn er onder de Omgevingswet vijf categorieën te onderscheiden. Deze categorieën zijn in tabel 1 uiteengezet. Onderscheid maken tussen deze categorieën is van belang, aangezien het kostenverhaal per categorie verschillend is.

Tabel 1. Onderscheid in toerekenbaarheid van voorzieningen

Categorie	Wro	Omgevingswet	
1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatie- gebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied	Idem
2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied	Idem
3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt	Idem
4	Bovenplanse kosten: dit is een vorm van 'bovenplanse verevening' dat niet specifiek toeziet op voorzieningen. Voorwaarde voor de toepassing van deze categorie is dat dit is opgenomen in de structuurvisie.	Toerekening aan de hand profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.	Vervallen
5	Financiële bijdrage: Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, waarvan de kosten alleen via een bijdrage kunnen worden verkregen op grond van een omgevingsvisie / omgevingsplan	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling die alleen in de anterieure fase kan worden overeengekomen	Artikel 13.22 – geen onderdeel anterieure overeenkomst onderbouwen in Omgevingsvisie / Omgevingsplan
6	Afdwingbare financiële bijdrage: Aangewezen activiteiten ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving		Artikel 13.23 en 13.24 Er is een functionele samenhang tussen de activiteit en de ontwikkeling en bekostiging is niet anderszins verzekerd. Onderbouwen in omgevingsplan.

7. Staatssteun

Van staatssteun is sprake wanneer de begunstigde onderneming een economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben gekregen. Hiervoor gelden de volgende criteria:

- het voordeel komt slechts ten goede aan bepaalde ondernemingen (selectief).
- het voordeel leidt tot (dreigende) vervalsing van de mededinging en heeft mogelijk invloed op de handel tussen de lidstaten.

Dit houdt onder meer in dat overheden gronden en gebouwen niet mogen verkopen voordat er een openbare biedprocedure heeft plaatsgevonden of nadat een onafhankelijke deskundige de waarde heeft bepaald en vervolgens de grond tegen tenminste het getaxeerde bedrag wordt verkocht. Indien geen van beide voorschriften wordt opgevolgd, is er sprake van een steunvermoeden. De transactie zou dan vooraf moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. Indien een dergelijke transactie niet wordt aangemeld, bestaat het risico dat er een klacht wordt ingediend bij de Europese Commissie. Het risico van staatssteun is niet beperkt tot gronduitgifte. Ook bij verwerving van gronden, bouw- en woonrijp maken et cetera geldt dat er marktconform gewerkt moet worden.

Met betrekking tot het te voeren grondbeleid van de gemeente zijn met name de volgende twee onderwerpen in relatie tot staatssteun van belang:

- de verstrekking van financiële bijdragen aan realisatoren, ingeval er sprake is van een tekortlocatie;
- de aan- en verkoop van gronden/opstallen.

Ad 1. Tekortlocaties

Het verstrekken van een financiële bijdrage aan een ontwikkelaar bij de realisatie van een locatie kan voor de gemeente van groot belang zijn, indien er – gegeven vooraf gestelde gemeentelijke ambities en doelstellingen – sprake is van een tekortlocatie. In een dergelijk geval mag van de markt in beginsel niet worden aangenomen dat verliesgevende ontwikkelingen ter hand worden genomen. Een financiële bijdrage van de overheid kan voor de ontwikkelaar dan de prikkel zijn de gewenste ontwikkeling uit te voeren. Indien aan de staatssteuncriteria wordt voldaan, behoeft een dergelijke financiële bijdrage niet tot ongeoorloofde staatssteun te leiden.

Ad 2. Grondtransacties

Met betrekking tot mogelijke staatssteunelementen bij grondtransacties is sprake van een specifieke Europese regeling. Uitgangspunt daarbij is dat de verkoop van grond dient te geschieden tegen marktwaarde. Van verkoop tegen marktwaarde is in elk geval sprake bij de verkoop van gronden op basis van een open en onvoorwaardelijke biedingprocedure. Indien de verkoop plaatsvindt zonder biedingprocedure, geldt dat er geen sprake is van staatssteun indien de verkoopprijs ten minste gelijk is aan de (via onafhankelijke taxatie verkregen) objectieve marktwaarde.

8. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden

De Wet dualisering gemeentebestuur regelt dat de raad een kaderstellende en controlerende taak heeft. Het college heeft tot taak te besturen en verantwoording af te leggen. Daarnaast definieert het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) nadere regels voor de begroting, meerjarenprognose, jaarverslag en jaarrekening.

Verder is het college, ingevolge het kader van de Wet dualisering gemeentebestuur en de herziene Gemeentewet (artikel 160 lid 1 sub e), bevoegd tot het besluiten en verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder dus het aankopen van onroerend goed. In de begrotingscyclus legt het college in de jaarstukken verantwoording af over de realisatie van de door de raad in de programmabegroting vastgelegde beleidsvoornemens.

De Gemeentewet en andere meer specifieke wetten, zoals de Wet ruimtelijke ordening leggen de bevoegdheid om besluiten te nemen bij de bestuursorganen: de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders of bij de burgemeester. In het mandaat-, volmacht en machtigingsbesluit³ wordt geregeld wie namens het bestuursorgaan bepaalde bevoegdheden uitoefent. Deze regeling is niet meegenomen in onderstaande tabel 3.

Tabel 3 Overzicht taakverdeling, bevoegdheden en verantwoordelijkheden

	<i>Gemeenteraad</i>	<i>College van B&W</i>	<i>Ambtelijke organisatie</i>
Grondbeleid	Vaststellen Nota Grondbeleid	Uitvoeren nota Grondbeleid	Opstellen nota grondbeleid en uitvoeringsnota grondbeleid
	Toezicht uitvoering grondbeleid	Vaststellen uitvoeringsnota grondbeleid	
Verwerving	Controle op aankopen vanuit budgetrecht.	Aankopen onroerende zaken binnen budgetten	Aankopen onroerende zaken
	Besluit onteigening en Wvg Vaststellen jaarlijks budget strategische verwerving	Strategische verwerving	
Beheer			Verhuren en verpachten onroerende zaken

³ Mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Lochem

	<i>Gemeenteraad</i>	<i>College van B&W</i>	<i>Ambtelijke organisatie</i>
Bouw- en woonrijp maken		Actualiseren aanbestedingsbeleid, op basis van de Financiële verordening	Aanbesteding werken en diensten Opdrachtverlening tot een nader te bepalen bedrag
Uitgifte	Vaststellen uitgiftebeleid	Vaststellen algemene verkoop voor waarden Vaststellen jaarlijkse grondprijzenbrief Keuze selectiemethode op projectniveau	Het uitgeven van bouwrijpe grond Voorbereiden jaarlijkse grondprijzenbrief Uitvoeren van het selectieproces
Kostenverhaal	Vaststellen uitvoeringsparagraaf omgevingsvisie Vaststellen exploitatieplan (Wro) / Omgevingsplan (Ow)	Vaststellen nota Kostenverhaal Sluiten van (anterieure) overeenkomsten	Opstellen en actualiseren nota Kostenverhaal Onderhandelen inzake anterieure overeenkomsten
Samenwerking	Besluit tot oprichting of deelneming in een privaatrechtelijke rechtspersoon	Besluit tot aangaan van een samenwerkingsovereenkomst	Opstellen van een samenwerkingsovereenkomst
Grond-exploitatie	Vaststellen (herziening) grondexploitatie Verstrekken budget voor uitvoering grondexploitatie Afsluiten grondexploitatie	Herziening grond-exploitaties Wijzigen grond-exploitatie binnen krediet	Opstellen (herziening) grondexploitatie en risicoanalyse Risico- en project beheersing

BIJLAGE 1

OMGEVINGSWET / AANVULLINGSWET GRONDEIGENDOM

De verschillende instrumenten van het grondbeleid (onteigening, voorkeursrecht en herverkaveling in het landelijk gebied) zijn nu nog geregeld in verschillende wettelijke regimes: de Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Wet inrichting landelijk gebieden de Wet ruimtelijke ordening. Met de Aanvullingswet grondeigendom worden deze instrumenten samengebracht in de Omgevingswet.

Het doel van de Aanvullingswet grondeigendom is om het grondbeleid geschikter te maken voor heel diverse opgaven in de fysieke leefomgeving. Hierbij kan gedacht worden aan de sloopopgave in krimpgebieden, binnenstedelijke transformaties, de verwezenlijking van nieuwe woongebieden, de herstructurering van bedrijventerreinen, de aanpak van leegstaande kantoren en het behoud van aantrekkelijke winkelgebieden. Grondbeleid speelt in al deze vraagstukken een belangrijke rol.

In de Aanvullingswet worden de instrumenten onteigening (Onteigeningswet), voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten), stedelijke kavelruil en kavelruil in landelijk gebied (Wet inrichting landelijk gebied) worden samengebracht en vereenvoudigd.

Onteigening

De regeling voor onteigening wordt gemoderniseerd en gaat beter aansluiten bij de algemeen gangbare procedures in het omgevingsrecht. Er zal een scherper onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds het publiekrechtelijke spoor waarin een onteigeningsbesluit tot stand komt en anderzijds het civielrechtelijke spoor waarin de schadeloosstelling wordt vastgesteld.

Uitgangspunt blijft dat onteigening alleen kan worden ingezet als dat in het algemeen belang is en het noodzakelijk en urgent is. Niet altijd kan een onteigeningsprocedure met succes worden opgestart of afgerond. Indien een eigenaar bereid is de nieuwe bestemming zelf te realiseren (zich beroept op de zogenaamde 'zelfrealisatie') en kan aantonen zelf in staat te zijn om de nieuwe bestemming te realiseren, vervalt de onteigeningsgrondslag.

Voorkeursrecht

Het instrument voorkeursrecht blijft behouden en wordt waar mogelijk vereenvoudigd en verbeterd.

Wet inrichting landelijk gebied

Het geldende stelsel van landinrichting van de Wet inrichting landelijk gebied zal worden geïntegreerd in de Omgevingswet en wordt daarbij aangepast aan de systematiek van de Omgevingswet.

Stedelijke herverkaveling

Aan bovengenoemde instrumenten wordt een nieuw instrument toegevoegd: vrijwillige stedelijke herverkaveling, die zal worden gebaseerd op de regeling voor ruilverkaveling bij overeenkomst van de Wet inrichting landelijk gebied.

Stedelijke herverkaveling is het herschikken van de zakelijke rechten binnen een bepaald gebied. Dat is aan de orde als de eigendomsverhoudingen een gewenste ontwikkeling belemmeren, wat zich in zeer uiteenlopende situaties kan voordoen. Bijvoorbeeld bij de herstructurering van krimpemde of verouderde bedrijventerreinen, kantoorparken of winkelgebieden, maar ook bij de herstructurering van stedelijk gebied.

Stedelijke herverkaveling kan een gebiedsontwikkeling op gang brengen, zonder dat de gemeente daarvoor eerst de grond hoeft aan te kopen. De kosten en de (financiële) risico's zijn voor de betrokken grondeigenaren / partijen die uiteindelijk baat hebben bij de ontwikkeling. De gemeente heeft in deze dan ook voornamelijk een actief-faciliterende rol.

Kostenverhaal

Tenslotte zal in de Aanvullingswet een aantal wijzigingen in de regeling van het kostenverhaal worden doorgevoerd.

Kostensoortenlijst

In het kader van transparantie zal dan een onderscheid worden aangebracht tussen grondexploitatiekosten en de bijkomende kosten. De term 'grondexploitatiekosten' vervalt. Er wordt gesproken over kosten die gemaakt worden voor werken, werkzaamheden en maatregelen. De huidige kostensoortenlijst wordt in de basis gehandhaafd, maar op enkele punten aangepast. Zo wordt er geanticipeerd op de verduurzamingsopgave van de fysieke leefomgeving door in de kostensoortenlijst rekening te houden met werken als warmtenetwerken, gebouwde fietsenstallingen en ondergrondse afvalinzameling.

In het Aanvullingsbesluit worden als grondexploitatiekosten aangewezen: de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, grondwerken en de aanleg van fysieke voorzieningen. Bij bijkomende kosten gaat het onder meer om kosten van het gemeentelijk apparaat, tijdelijk beheer en rente. Het aangebrachte onderscheid moet beter invulling geven aan het doel van de grondexploitatie, namelijk het verhalen van kosten van publieke voorzieningen.

In de Aanvullingswet zijn in principe twee systemen te onderscheiden ten aanzien van het kostenverhaal:

1. **Integrale gebiedsontwikkeling:** dit systeem is nagenoeg gelijk aan het huidige kostenverhaal op marktpartijen / particulieren. Dit blijft op zowel vrijwillige basis als op dwingende basis. Hierbij zal het planfiguur exploitatieplan als zelfstandig instrument verdwijnen. Deze zal opgaan in het omgevingsplan.

2. Organische gebiedsontwikkeling: dit systeem ziet op ontwikkelingen waar geen eindbeeld voor is en ook geen tijdvak voor is bepaald. De kosten mogen enkel betrekking hebben op werken, werkzaamheden en maatregelen op de gronden waarop publieke voorzieningen worden aangelegd. De uiteindelijke exploitatiebijdrage wordt op activiteitsniveau ook nog gemaximeerd op basis van de waardevermeerdering van de grond als gevolg van de betreffende activiteit.

Het onderscheidende criterium is de opname van een tijdvak in het omgevingsplan, omdat de gemeenteraad door het opnemen van een tijdvak aangeeft zich te willen inspannen de gebiedsontwikkeling binnen die periode tot verwezenlijking te laten komen.

	Integraal	Organisch
Wijze van rekenen	Raming kosten en opbrengsten in Omgevingsplan	<p>Kostenplafond: max. te verhalen kosten aangeven</p> <p>Bij het bepalen van het kostenplafond worden alleen de kosten in aanmerking genomen die aan de overheid moeten worden toegerekend en niet de kosten die initiatiefnemers van bouwactiviteiten maken om bouwgronden ter beschikking te krijgen alsmede de werkzaamheden op eigen gronden. Dit wordt vastgelegd in het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet. Een tweede bijzonderheid is dat de raming van de opbrengsten niet vastgelegd hoeft te worden in het omgevingsplan.</p> <p>Wel is het mogelijk om de initiatiefnemer inzicht te geven in de maximaal te verwachten kostenverhaalsbijdrage per activiteit of per wijze van uitvoering van de activiteit (uitgiftecategorie). Die maximale kostenverhaalsbijdrage per activiteit of wijze van uitvoering dient in het omgevingsplan te worden vastgelegd.</p>
Welke kosten?	Te maken kosten voor het gehele plangebied, incl. verwervingskosten particuliere eigenaren	Kosten werken, werkzaamheden en maatregelen voor NIET-UITGEEFBARE gronden
Begrenzing kostenverhaal	Macro-aftopping. Toets bij vaststellen Omgevingsplan	Toetsen aan WAARDE-vermeerdering van activiteit. Te verhalen kosten mag niet meer bedragen dan de waardevermeerdering

		<p>De waardevermeerdering van de grond is het verschil tussen de waarde van de grond na het verrichten van de kostenverhaalsplichtige activiteit (ook wel de opbrengsten genoemd) en de inbrengwaarde van de grond voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan (dat is de waarde van de grond en de te verwijderen opstallen, die een redelijk handelend koper zou betalen) onder aftrek van de voor rekening van de initiatiefnemer (aanvrager van de activiteit) komende kosten op de locatie die op de kostensoortenlijst staan, waaronder sloop- en saneringskosten. Voor het kunnen aftrekken van de kosten geldt dat de kosten noodzakelijk moeten zijn voor het realiseren van de bouwactiviteit.</p>
<p>Inbrengwaarde Via het Aanvullingsbesluit grondeigendom zullen in het Omgevingsbesluit regels worden gesteld over de bepaling van de inbrengwaarde. Belangrijke voorwaarde is dat de inbrengwaarde op basis van objectief bepaalde maatstaven plaats vindt. Verder wordt de methode van waarden vrijgelaten</p>	<p>Kostenpost: alle te ontwikkelen percelen in kostenverhaalsgebied</p>	<p>Kostenpost: alleen percelen die gebruikt worden voor aanleg publieke voorzieningen (openbare ruimte?)</p>