

Nota Grondbeleid 2006 gemeente Beverwijk

Den Haag, 8 mei 2006

Auteur: W. Stam

WS/60-051206 nota grondbeleid Beverwijk.1509

Inhoudsopgave

Samenvatting en leeswijzer	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding voor deze nota	3
1.2 Doel van de nota	3
1.3 Doel van het Grondbeleid	4
2. Beleids- en begrippenkader	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Markt en beleidsontwikkelingen	6
2.3 Grondexploitatie modellen en samenwerkingsmodellen	9
2.3.1 Gemeentelijke grondexploitatie	9
2.3.2 Gezamenlijke grondexploitatie	10
2.3.3 Private grondexploitatie	10
3. Het nieuwe grondbeleid	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Verwervingsbeleid	12
3.3 Grondprijnsbeleid	14
3.3.1 Grondprijnsbeleid woningbouw	16
3.3.2 Grondprijnsbeleid commerciële doeleinden	16
3.3.3 Grondprijnsbeleid bijzondere doeleinden	17
3.4 Uitgiftebeleid	18
3.5 Grondkostenverhaal	19
3.6 Conclusies	21
4. Organisatorisch kader	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Jaarlijkse rapportage	22
4.3 Rolverdeling	22
4.4 Projectmatig werken	24
BIJLAGEN	25
BIJLAGE 1: Definities	26
BIJLAGE 2: Grondprijzen	29
BIJLAGE 3: Literatuurlijst	31

Samenvatting en leeswijzer

Ten aanzien van het grondbeleid heeft de gemeente Beverwijk beleid op onderdelen, maar dit is niet als kaderstellende nota aan de raad aangeboden. Voorbeeld van dat beleid op onderdelen is de Nota Gronduitgiftebeleid 2002 die dus van vóór de dualisering dateert. Dit geeft aanleiding om het bestaande beleid, veelal door de raad vastgesteld vóór de dualisering, te vervangen door een integrale kaderstellende nota waarmee een allesomvattend grondbeleid ontstaat. Daarnaast zijn er diverse ontwikkelingen op landelijk niveau die aanleiding geven voor een nieuw gemeentelijk grondbeleid. Zo is er de nota Grondbeleid van het Ministerie van VROM, de invoering van de grondexploitatiewet en het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten 2003, waarin is opgenomen dat een paragraaf grondbeleid verplicht moet worden opgenomen in de begroting.

De voorliggende nota geeft de totale set aan instrumenten die de gemeente in het kader van grondbeleid ter beschikking staat voor het op een zo economisch verantwoord mogelijke wijze uitvoeren van haar ruimtelijk en sectoraal beleid. Grondbeleid in de gemeente Beverwijk is daarmee geen doel op zich, maar een middel om het ruimtelijk beleid op een zo economisch verantwoord mogelijke wijze te realiseren.

Als beleidsuitgangspunt kan gesteld worden dat de gemeente Beverwijk daar waar het mogelijk, nodig en passend is in de stedelijke ontwikkeling, een actief grondbeleid voert. Daarnaast zal de gemeente in toenemende mate, afhankelijk van grondposities, risicoprofiel en inhoudelijke doelstellingen, kiezen voor samenwerkingsvormen met particuliere partijen. Daarbij wordt per situatie beoordeeld hoe het publiekrechtelijk instrumentarium ingezet kan worden. Voorts zal het instrumentarium dat voor verwerving ter beschikking staat actief en adequaat worden ingezet. Bij locaties waar de gemeente geen grondposities heeft, voert de gemeente een meer faciliterend grondbeleid. Bij gronduitgifte wordt per situatie bekeken welke systematiek van selectie het beste kan worden toegepast.

Om actief grondbeleid te kunnen voeren is een actief verwervingsbeleid noodzakelijk. Om dit mogelijk te maken in de Beverwijkse situatie dient voor strategische- en gelegenheidsaankopen een 'bestemmingsreserve [vastgoed](#)' te worden gevormd. Jaarlijks zal bij het vaststellen van de begroting een bedrag uit de 'bestemmingsreserve vastgoed' onttrokken worden ten gunste van de exploitatie als werkbudget, van waaruit strategische en gelegenheidsaankopen mogelijk zijn. Hierdoor kan snel en adequaat op ontwikkelingen worden ingespeeld.

Het grondprijnsbeleid heeft als uitgangspunt marktconformiteit. Dat betekent dat de (toekomstige) bestemming c.q. functie de waarde van de onderliggende grond bepaalt. De grondprijzen (richtprijzen) worden jaarlijks vastgesteld (geactualiseerd) door de raad, gelijktijdig met de begrotingsbehandeling. In de begroting 2007 worden de grondprijzen op basis van de systematiek uit deze nota ter besluitvorming voorgelegd. Het kostenverhaal bij particuliere planexploitaties vindt plaats op basis van de exploitatieverordening Beverwijk 2000. Zodra de nieuwe Grondexploitatiewet van kracht wordt zal een nieuwe exploitatieverordening aan de Raad worden voorgesteld.

Leeswijzer

In deze nota Grondbeleid wordt het nieuwe grondbeleid van de gemeente Beverwijk geschetst. Daarbij wordt in de inleiding eerst stilgestaan bij de aanleidingen voor deze nota, alsmede de doelstellingen. Vervolgens vindt in hoofdstuk 2 een uitleg plaats van beleids- en begrippenkader. Daarna wordt in hoofdstuk 3 het nieuwe grondbeleid gepresenteerd. Het verwervingsbeleid, het grondprijnsbeleid, het uitgiftebeleid en het grondkostenverhaal worden daarin aangegeven. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk een toelichting gegeven op het organisatorische kader van het grondbeleid. Daarbij wordt met name ingegaan op de rolverdeling ten aanzien van het grondbeleid tussen de raad en het college.

1. Inleiding

Sinds 2002 kent de gemeente Beverwijk een Grondbeleid dat is vastgelegd in de Nota Gronduitgiftebeleid. Zoals het woord gronduitgifte echter aangeeft, is dat beleid vooral gericht op de vraag hoe de gemeente om dient te gaan in de situatie van gronduitgifte. Dat betekent dat het gaat om die situaties waarin de gemeente als eigenaar van de grond ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling gronden uitgeeft.

Als gesproken wordt over grondbeleid is het echter meer dan alleen gronduitgifte.

Gronduitgifte is één element binnen het totale kader van grondbeleid. Het gaat dan ook om de totale set aan instrumenten die de gemeente in het kader van grondbeleid ter beschikking staat voor het op een zo economisch verantwoord mogelijke wijze uitvoeren van haar ruimtelijk en sectoraal beleid.

Deze nota biedt dit totale kader van het grondbeleid.

1.1 Aanleiding voor deze nota

Een aantal aanleidingen heeft ten grondslag gelegen aan deze nota. In de eerste plaats heeft het college in het kader van de wet dualisering gemeentebesturen een aantal uitvoerende bevoegdheden gekregen die voorheen bij de raad lagen. Het college kan die bevoegdheden uitoefenen in lijn met kaderstellende uitspraken van de raad. Ten aanzien van het grondbeleid ligt er beleid op onderdelen, maar dit is niet als kaderstellende nota aan de raad aangeboden. Voorts is de Nota Gronduitgiftebeleid 2002 van vóór de dualisering. Dit geeft dus aanleiding om het bestaande beleid, veelal door de raad vastgesteld vóór de dualisering, te vervangen door een integrale kaderstellende nota waarmee een allesomvattend grondbeleid ontstaat.

In de tweede plaats ligt een aanleiding voor deze nota in de beleidsontwikkelingen op landelijk niveau. Niet alleen in Beverwijk staat het grondbeleid op de agenda. Landelijk gezien vragen de gewijzigde verhoudingen op de grondmarkt en het gegeven dat de overheid niet meer de meest dominante partij is, om een herformulering van het beleid en om aanpassing van de huidige instrumenten voor het grondbeleid.

Er zijn dus diverse ontwikkelingen op landelijk niveau die van invloed zijn op het gemeentelijk grondbeleid. Zo kan genoemd worden:

- de Nota Grondbeleid van het Ministerie van VROM. In deze nota staat centraal dat de gemeente een regierol dient te voeren in haar grondbeleid;
- invoering van de Grondexploitatiewet (waarschijnlijk in 2007);
- het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten 2003. Hierin is opgenomen dat per 1 januari 2004 een paragraaf grondbeleid verplicht moet worden opgenomen in de begroting.

1.2 Doel van de nota

Met het opstellen van een nieuwe nota Grondbeleid kan een aantal doelen worden bereikt:

- de gemeente maakt haar grondbeleid kenbaar aan de 'buitenwereld';
- het gemeentelijk grondbeleid wordt aangepast aan nieuwe en aangekondigde wetgeving;

- het regelt de verhoudingen tussen college en raad voor bevoegdheden ten aanzien van het grondbeleid;
- er ontstaat een beleid waaraan ambtelijk en bestuurlijk kan worden getoetst;
- het beantwoordt de vraag hoe een specifieke ruimtelijke ontwikkeling door middel van het voeren van grondbeleid kan worden gerealiseerd;
- de nota biedt een soort naslagwerk: het bundelt het reeds vastgestelde en het nieuwe grondbeleid waardoor een totaaloverzicht ontstaat.

Deze nota geeft dus de hoofdlijnen van het beleid weer. In deze nota worden geen gedetailleerde regelingen opgenomen, zoals bijvoorbeeld grondprijzen voor specifieke functies op concrete locaties. Voor het opstellen en actualiseren daarvan dient deze nota wel als leidraad.

1.3 Doel van het Grondbeleid

De gemeente Beverwijk heeft diverse doelstellingen op het gebied van sociaal beleid, volkshuisvesting, economie, onderwijshuisvesting et cetera. Deze doelstellingen zijn voor de afgelopen periode geformuleerd in een raads- en een collegeprogramma, alsmede in beleidsnota's. De doelstellingen kennen vervolgens elk hun eigen vertaling in een bepaald ruimtegebruik, c.q. ruimtelijk beleid. Grondbeleid is een middel om dat ruimtelijk beleid op een zo economisch verantwoord mogelijke wijze te realiseren. Het grondbeleid is dus geen doel op zich. Dit betekent ook dat het grondbeleid niet een visie omvat over hoe de gemeente zich in ruimtelijk opzicht zou moeten ontwikkelen. Het biedt wel de instrumenten om de regie over die ruimtelijke ontwikkeling te kunnen voeren. Door een goede regievoering kunnen vervolgens opbrengsten gegenereerd worden die de kosten, welke gepaard gaan met de verwezenlijking van de ruimtelijke ontwikkeling, kunnen dekken.

Grondbeleid in de gemeente Beverwijk is geen doel op zich, maar een middel om het ruimtelijk beleid op een economisch verantwoorde wijze te realiseren.

2. Beleids- en begrippenkader

2.1 Inleiding

Grondbeleid is het samenhangende geheel van handelingen van de gemeente inzake de grond.

Grondbeleid wordt vaak gebruikt als actief sturingsinstrument om doeleinden van ruimtelijke ordening, woningbouw, economische ontwikkeling en andere doeleinden van gemeentelijk beleid te realiseren. De mate van gemeentelijke interventie wordt vaak geformuleerd in termen van actief en passief dan wel faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid probeert de gemeente actief beschikkingsmacht over de grond te verwerven. Bij een actief grondbeleid zijn de volgende punten van belang:

- de gemeente voert zelf de grondexploitatie, waardoor kosten en opbrengsten beter beheerst en beïnvloed kunnen worden;
- de opbrengsten kunnen zelf worden geïncasseerd en gebruikt worden ter dekking van kosten en verevening;
- eventuele meevallers zijn voor rekening van de gemeente.

Het succes van actief grondbeleid kan daarnaast worden versterkt door samenwerking met marktpartijen en/of andere overheden. Voordeel van samenwerking met marktpartijen is het verkrijgen van extra kennis en kunde en het feit dat de marktpartijen bereid zijn tot het doen van risicodragende investeringen.

Voorwaarde voor een actief grondbeleid kan worden aangegeven dat er kennis en kunde nodig is om grondexploitaties te voeren. Daarnaast zijn er financiële risico's verbonden aan het voeren van een grondexploitatie, oftewel niet alleen meevallers zijn voor rekening van de gemeente, maar ook eventuele tegenvallers. De risico-analyse moet de risico's afdekken.

Van passief grondbeleid wordt gesproken als de gemeente het verwerven van onroerend goed en het produceren en uitgeven van (bouw)grond overlaat aan derden. De gemeente beperkt zich daarbij dan tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van toezicht op de activiteiten van derden. Ook het aanleggen van openbare voorzieningen en het verhalen van de daarvoor gemaakte kosten kunnen onderdeel zijn van passief grondbeleid. De gemeente heeft bij passief grondbeleid een afwachende en risicomijdende opstelling en beperkt zich tot de publiekrechtelijke taken.

Daarnaast kan er echter ook nog sprake zijn van faciliterend grondbeleid. Dit is hetzelfde als passief grondbeleid, met dat verschil dat de gemeente niet afwacht, maar stuurt en regisseert. Bij facilitair beleid tracht de gemeente op actieve wijze ruimtelijke plannen te realiseren, zonder daarbij de beschikkingsmacht over de grond te hebben. De gemeente scheidt daarbij dan dus de randvoorwaarden (bijvoorbeeld benodigde RO-procedure) die nodig zijn om vervolgens partijen een gewenste ontwikkeling te kunnen laten uitvoeren. Het voordeel van het voeren van een passief/faciliterend grondbeleid is dat de gemeente geen capaciteit nodig heeft voor het zelf doen opstellen en uitvoeren van grondexploitaties. Nadeel is echter dat de sturingsmogelijkheden gering zijn.

In het vervolg van dit rapport wordt gesproken over het onderscheid actief en faciliterend grondbeleid.

In dit hoofdstuk wordt het onderscheid tussen actief en faciliterend grondbeleid nader beschouwd in relatie tot de markt- en beleidsontwikkelingen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de grondexploitatie- en samenwerkingsmodellen die kunnen worden onderscheiden bij actief en faciliterend grondbeleid.

2.2 Markt en beleidsontwikkelingen

Marktontwikkelingen

Er kan een aantal marktontwikkelingen worden onderscheiden die een herbezinning op het gemeentelijk grondbeleid noodzakelijk maken.

In zijn algemeenheid is er in den lande een ontwikkeling waarneembaar van een teruglopende bouwcapaciteit en bouwproductie. Steeds meer dient de bouwproductie gerealiseerd te worden in de binnenstedelijke gebieden in plaats van de uitleggebieden. Dit resulteert in een toenemende complexiteit van projecten. Daar komt bij dat veel gemeenten te maken hebben met een afname van hun grondposities. De grondposities worden steeds vaker ingenomen door marktpartijen, waardoor de gemeente steeds minder in staat is middelen uit de ontwikkeling van deze locaties te genereren. Tot slot is te zien dat door een toenemende complexiteit van projecten, regelgeving (bijvoorbeeld Besluit Luchtkwaliteit) en langere looptijden er een toename is van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten.

Voor de gemeente Beverwijk ligt de bovenstaande algemene schets van marktontwikkelingen enigszins anders. Dit heeft uiteraard te maken met de geschiedenis van Beverwijk en haar ruimtelijke opzet. Zo laat de bouwproductie in Beverwijk in de bestaande stad en op de uitleglocaties de afgelopen jaren een wisselend beeld zien:

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
39	229	479	8	173	147	141	488	409	240

Nieuwbouwproductie Beverwijk per jaar (gegevens op basis van afzonderlijke gegevens projecten)

Wel is te constateren dat de afgelopen jaren (vanaf 2003) de productie een hoger niveau heeft bereikt. Dit wordt met name veroorzaakt door de bouwproductie op de uitleglocatie Broekpolder. Voor de periode 2005-2010 worden hier nog 1.077 woningen voorzien. De komende jaren zal daarnaast de laatste uitbreiding binnen de bestaande grenzen van de gemeente Beverwijk plaatsvinden in Westelijk Beverwijk. In de Woonvisie (Samen werken aan wonen, juni 2005, gemeente Beverwijk en Heemskerk) is daartoe voor de periode tot 2010 een jaarlijkse woningbouwopgave van ongeveer 250 woningen in de uitleggebieden voorzien. Daarnaast is de doelstelling dat er ongeveer 300 woningen per jaar in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Op basis van een inventarisatie van bouwplannen voor de periode 2005-2010 resulteert dit in een netto toename van de woningvoorraad met \pm 2.418 woningen (zie verder bij 'beleidsontwikkelingen').

Ten aanzien van de grondposities van de gemeente Beverwijk is niet te constateren dat er zich een afname voor heeft gedaan in de afgelopen jaren. Zo is het grondeigendom in de Broekpolder grotendeels van de gemeente en heeft de gemeente ook posities in Westelijk Beverwijk. Daarnaast zijn er geen grootschalige nieuwe uitbreidingslocaties waar projectontwikkelaars grondposities hebben verworven.

Wel is te constateren dat ook in Beverwijk de nadruk op de binnenstedelijke bouwproductie toeneemt. Dit heeft onder andere te maken met de herstructureringsopgave in de jaren vijftig wijken die vooral ten tijde van de groei van de Hoogovens zijn gerealiseerd. De komende jaren ligt in deze wijken een belangrijke bouwopgave, al dan niet door middel van sloop en vervangende nieuwbouw. Deze opgave wordt in samenwerking met corporaties gerealiseerd. Tot slot is er ook in Beverwijk een toename te constateren van de plan- en apparaatskosten bij de projecten als gevolg van toenemende complexiteit van projecten en regelgeving. Afhankelijk van de complexiteit van het project zal dit percentage tussen de 30 en 40 % liggen.

Beleidsontwikkelingen

Op Rijksniveau zijn er twee recente nota's die van belang zijn voor het grondbeleid: "Op grond van nieuw beleid", Nota Grondbeleid (2001) en de Nota Ruimte (2004).

In de nota Grondbeleid ("Op grond van nieuw beleid") heeft het Rijk de volgende doelstellingen van het grondbeleid benoemd:

- het bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik door tijdige verwerving tegen zo laag mogelijke kosten;
- het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid;
- het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt.

Om deze doelstellingen te bereiken, wordt in de nota Grondbeleid de gemeenten een gemoderniseerd en uitgebreid instrumentarium in het vooruitzicht gesteld. Hiermee kunnen de gemeenten een sterkere positie innemen en een beter instrumentarium in handen krijgen om actief en/of faciliterend grondbeleid te voeren. Bij een actief grondbeleid gedraagt de overheid zich als een marktpartij door zelf gronden te verwerven, te ontwikkelen en te verkopen. Publieke instrumenten daarvoor zijn vooral de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Onteigeningswet.

Bij faciliterend grondbeleid beperkt de overheid zich tot regulering van activiteiten van de private sector. Instrumenten daarvoor zijn het bestemmingsplan, de exploitatieovereenkomst en de baatbelasting. In de nieuwe Grondexploitatiewet worden de mogelijkheden in het kader van de exploitatieovereenkomst meer ingekaderd omschreven.

In de praktijk is meestal sprake van mengvormen van actief en faciliterend grondbeleid.

In de Nota Ruimte is aangegeven dat het benodigde ruimtegebruik zoveel mogelijk binnenstedelijk moet worden opgevangen. Dit betekent een verschuiving van uitleggebied naar het bestaand stedelijk gebied (de transformatieopgave). Het gaat daarbij om de ontwikkeling van inbreidingslocaties, herstructurering en revitalisering van bestaande locaties.

In de Nota Ruimte is verder gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Kortom: de nadruk wordt meer gelegd op ontwikkelingsplanologie en minder op toelatingsplanologie. Hierbij is een ontwikkeling en aanpassing van het instrumentarium zoals hierboven is aangegeven benodigd. Het grondbeleid is daarbij onlosmakelijk verbonden met de bevoegdheden uit de Wet op de

Ruimtelijke Ordening. Bij instrumenten voor grondbeleid gaat het er immers om bestemmingen feitelijk te realiseren (regie) en daarbij financiële aspecten goed en eerlijk te regelen. Veel beslissingen met betrekking tot verduidelijking en versterking van de positie van gemeenten zijn, zoals hiervoor aangegeven al genomen in de Nota Grondbeleid (2001).

Ook de provincie is vanuit haar kaderstellende, ondersteunende en toetsende rol van invloed op het gemeentelijk grondbeleid. Zo heeft de Provincie Noord-Holland in 2001 de Tweede Nota Grondbeleid Provincie Noord-Holland (Met beide benen op de grond) vastgesteld. In die nota wordt onder andere aangegeven dat de Provincie samenwerking zoekt met andere overheden (gemeenten) en private partijen ter realisering van haar provinciale doelstellingen. Bij de samenwerking met gemeenten ziet de Provincie mogelijkheden in de inzet door de gemeenten van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten ten behoeve van de realisatie van de 'provinciale' projecten. Bij de samenwerking met private partners ziet de Provincie een meerwaarde in het opzetten van PPS-constructies. Als voorbeeld kan hierbij de samenwerking zoals die voor het Knooppunt wordt beoogd en is opgenomen in de intentieovereenkomst daarover.

Tot slot zijn er uiteraard ook op gemeentelijk niveau vele beleidsvelden die van invloed zijn op hoe het gemeentelijk grondbeleid gevoerd kan en/of moet worden. Relevant in het kader hiervan is bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Stadsvisie. Deze Stadsvisie is in de zomer van 2005 afgerond. De stadsvisie met een horizon van 2020 vormt bij uitstek de basis om richtinggevende thema's dan wel uitspraken van de politieke partijen via de verkiezingsprogramma's onder de aandacht van de burgers te brengen. Na de verkiezingen zal de toekomstvisie naar verwachting onderdeel van het nieuwe collegeprogramma vormen waarbij de ontwikkelingsrichting van Beverwijk gerichte inzet van het grondbeleid bewerkstelligt.

Daarnaast kan als relevant beleidskader de Woonvisie (Samen werken aan wonen, juni 2005, gemeente Beverwijk en Heemskerk) worden genoemd. Zo wordt daarin de volgende woningbouwdoelstelling voor Beverwijk tot 2010 geformuleerd:

- 1.270 nieuw te bouwen woningen in uitleggebieden (\pm 250 woningen per jaar);
- 630 woningen slopen in bestaand stedelijk gebied (\pm 125 woningen per jaar);
- 1.540 nieuw te bouwen woningen in bestaand stedelijk gebied (\pm 300 woningen per jaar).

Dit dient te resulteren in een netto toename van de Beverwijkse woningvoorraad met 2.180 woningen. Ook uit een volkshuisvestelijke planning van de gemeentelijke woningbouwplannen in de periode 2005-2010 komt een vergelijkbare toename van de woningvoorraad naar voren. Uiteraard zijn de exacte aantallen afhankelijk van plan- en locatiefactoren zoals financiële, ruimtelijke, maatschappelijke en milieufactoren.

Broekpolder	1.077
Stedelijke vernieuwingslocaties (Westelijk Beverwijk, Wijkerbaan, Stationslocatie en Meerplein, Heliomare)	885
Grote herstructureringslocaties	513
Kleine binnenstedelijke locaties Beverwijk	446
Kleine binnenstedelijke locaties Wijk aan Zee	127
Totaal bruto bouwcapaciteit	3.048
Sloopwoningen	630
Totaal netto toevoegingen	2.418

Volkshuisvestelijke planning bouwplannen gemeente Beverwijk 2005-2010

Met dit voorgenomen bouwprogramma loopt de omvang van de totale woningvoorraad kwantitatief in de pas met de woningbehoefte. Kwalitatief zijn er nog wel verschillen tussen vraag en aanbod. Zo is er een duidelijke afname van huishoudens met een laag inkomen, hetgeen zorgt voor een afname in de behoefte aan vooral goedkope huurwoningen. De groeiende woningbehoefte zal, door een stijging van het aantal huishoudens en het inkomensniveau, zich vooral manifesteren in de koopsector en daarbinnen vooral in het middeldure en dure segment. Voor een prijs indicatie per woningtype en categorie zie bijlage 2 'Grondprijzen'.

Het genoemde bouwprogramma dient uiteraard z'n vertaling te hebben in de afzonderlijke projecten. Daarbij is ook van belang welke woningen waar worden gebouwd (types en prijzen) waarmee er ook effecten zijn op de grondexploitaties van de diverse plannen.

2.3 Grondexploitatie modellen en samenwerkingsmodellen

Zoals aangegeven kan de gemeente afhankelijk van de situatie een actief dan wel een faciliterend grondbeleid voeren. Bij het voeren van actief en faciliterend grondbeleid zijn diverse samenwerkingsvormen mogelijk. Per geval en locatie zal een strategische keuze gemaakt moeten worden welke samenwerkingsvorm het meest geëigend is.

2.3.1 Gemeentelijke grondexploitatie

Traditioneel model en bouwclaimmodel

In het traditionele model verwerft de gemeente zelf alle gronden en maakt deze gronden vervolgens bouwrijp. Zo is de gemeente in deze gevallen dus verantwoordelijk voor het aanleggen van riolering, bouwwegen, met andere woorden het gereed maken van het gebied voor het bebouwen ervan. Nadat de gronden bouwrijp zijn gemaakt, worden de bouw kavels uitgegeven aan partijen die binnen de grenzen van het bestemmingsplan tot ontwikkeling kunnen overgaan. Na realisatie van de bouw kavels kan de gemeente vervolgens de aanleg van het uiteindelijke openbaar gebied, het woonrijp maken, op zich nemen

Wanneer de gemeente niet alle gronden kan of wil verwerven maar wel de maximale sturing wil uitoefenen, kan zij tevens kiezen voor het zogenaamde bouwclaimmodel. In dit model stellen private partijen bij de grondoverdracht aan de gemeente de voorwaarde dat als de bouw kavels vrijkomen (oftewel als de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt), zij als eerste het recht hebben om op de grond bouwproductie te realiseren (bouwclaim). Voor het overige is dit model hetzelfde als bij traditionele uitgifte; de gemeente maakt de gronden die vrijkomen bouw- en woonrijp.

Bij het traditionele model is sprake van een actief grondbeleid. De grondexploitatie en de daaraan verbonden risico's komen volledig voor rekening van de gemeente. Het risico kan worden ingeperkt door het overeenkomen van een afnameplicht en daaraan gekoppeld een bouwplicht. De afnameplicht houdt in dat partijen verplicht zijn een aantal kavels tegen een vooraf bepaalde prijs af te nemen. Bij de bouwplicht verplichten partijen zich tot het bebouwen van een aantal kavels. De afname- en bouwplicht geven de gemeente nog geen volledige zekerheid aangezien deze plichten vaak gekoppeld zijn aan een verkoopresultaat. Het verkoopresultaat houdt in dat private partijen pas hoeven

te gaan bouwen als een minimaal deel (bijvoorbeeld 70%) van het vastgoed inmiddels is verkocht.

2.3.2 Gezamenlijke grondexploitatie

PPS-constructies

Het kenmerk van een PPS-constructie is dat er sprake is van enige vorm van risicodeling. De meest zuivere vorm van PPS is de Joint venture waarbij kosten en opbrengsten en daarmee ook de risico's en zeggenschap evenredig worden verdeeld onder de deelnemende partijen.

Een PPS-constructie kan in vele juridische vormen worden vervat zoals: NV, BV, VOF, CV of een CV/BV constructie. De keuze voor een PPS-constructie met oprichting van een gezamenlijk rechtspersoon heeft voordelen ten opzichte van een samenwerking met een private partij door middel van alleen een overeenkomst, omdat op die manier financiële risico's buiten de eigen organisatie in de gezamenlijke rechtspersoon kunnen worden geplaatst. Daarnaast staat een gezamenlijk rechtspersoon op enige afstand van de partijen en kan voor het betreffende project ook als één gezicht naar buiten treden.

De ontwikkeling van Broekpolder is een voorbeeld van een PPS-constructie. Daarbij is er na ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) opgericht, waarin de gemeenten Beverwijk en Heemskerk samen voor 50% in participeren en de ontwikkelaar ook voor 50%.

2.3.3 Private grondexploitatie

Exploitatieovereenkomst

Wanneer gronden in een plangebied in handen zijn van private partijen en er planologisch geen belemmeringen aanwezig zijn (het past binnen het bestemmingsplan of gemeente werkt mee aan de benodigde ruimtelijke ordeningsprocedure), kunnen zij tot realisatie over gaan. De kosten van openbare voorzieningen die gerealiseerd worden in het plangebied en van overige openbare voorzieningen die nodig zijn voor de realisatie van het gebied maar buiten het plangebied zelf liggen, kunnen op de private bouwexploitanten worden verhaald door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en afzonderlijke private partijen. Het verhalen van deze kosten is gebaseerd op de Exploitatieverordening Beverwijk (2000). Weigeren de private partijen een dergelijke overeenkomst te sluiten, dan kan de gemeente uiteindelijk eventueel baatbelasting opleggen om de kosten van openbaar nut alsnog te verhalen. Een exploitatieovereenkomst is een vorm van faciliterend grondbeleid.

Met de introductie van de kostensoortenlijst in het kader van de nieuwe Grondexploitatiewet (naar verwachting in 2007 van kracht) kunnen gemeenten en projectontwikkelaars in een vroeger stadium al afspraken gaan maken over de verdeling van de kosten voor voorzieningen van openbaar nut. Op de kostensoortenlijst staan onder meer de kosten genoemd voor het bouwrijp maken van de grond, de aanleg van rioleringen, nieuwe straten, water en groen. Het nieuwe instrument in het wetsvoorstel zal voor een belangrijk deel de huidige regeling vervangen, de zogenoemde baatbelasting, waarbij veel langer onzekerheid bestaat over de hoogte van het kostenverhaal. In paragraaf 3.5 'Grondkostenverhaal' wordt een nadere uitleg gegeven over de nieuwe Grondexploitatiewet.

Concessiemodel

Bij de ontwikkeling van een plangebied kan een gemeente er ook voor kiezen om zich te beperken tot het vooraf stellen van een aantal randvoorwaarden. Binnen deze randvoorwaarden wordt vervolgens de gehele planontwikkeling, zowel wat betreft de grondexploitatie als wat betreft de opstalexploitatie, overgelaten aan een private partij. Dit model is vooral interessant voor kleinschalige ontwikkelingen of ontwikkelingen op deelplanniveau, omdat in dat geval de kans op onvoorziene ontwikkelingen die mogelijk om gemeentelijke bijsturing vragen, verhoudingsgewijs klein is. Bij het concessiemodel is sprake van een faciliterend grondbeleid

Als voorbeeld kan hierbij het Meerplein, als onderdeel van Masterplan Economisch Centrum worden genoemd. In dit plan is er een samenwerkingsovereenkomst tussen een ontwikkelaar en de gemeente. De gemeente heeft bijna alle grond in eigendom, maar heeft bij dit project toch voornamelijk een faciliterende rol. De projectontwikkelaar zal het project geheel trekken, waarbij de gemeente toezicht houdt op de kwaliteit. Dit op basis van vooraf opgestelde randvoorwaarden.

3. Het nieuwe grondbeleid

3.1 Inleiding

Uit het voorgaande is reeds gebleken dat één soort grondbeleid (bijvoorbeeld actief) niet meer toegepast kan worden vandaag de dag. Immers, er is sprake van verschillende soorten locaties met verschillende eigendommen en inhoudelijke doelstellingen ten aanzien van die locaties. De eigendomsposities van de gemeente en marktpartijen is dus sterk bepalend voor de strategie die gevolgd kan worden.

Helder is dat de gemeente indien zij eigendom heeft een sterkere positie in het ontwikkelingsproces heeft dan in die gevallen waarin zij geen bezit heeft. Met het innemen van zogenaamde strategische posities verkrijgt de gemeente een meer sturende rol in het proces van gronduitgifte en –exploitatie. Daarvoor is een actief grondbeleid nodig. Daarbij kunnen ook strategisch gelegen gronden actief worden verworven om vervolgens tot samenwerking met de betrokken marktpartijen te kunnen komen. Vooral in bestaand stedelijk gebied vinden vormen van samenwerking plaats omdat de investeringen vaak groot zijn en de termijnen van realisatie onzeker. Via samenwerking kunnen de risico's worden gespreid.

In die gebieden waar de gemeente geen eigendom heeft, is het van belang om zo vroeg mogelijk het overleg met ontwikkelaars aan te gaan. Via faciliterend grondbeleid kan daarbij tenminste de regiefunctie en het kostenverhaal (via bekostigingsbesluiten) veiliggesteld worden.

Gesteld kan worden dat de gemeente Beverwijk in de praktijk daar waar mogelijk een actief grondbeleid voert. Daarnaast zal de gemeente in toenemende mate, afhankelijk van grondposities, risicoprofiel en inhoudelijke doelstellingen, kiezen voor samenwerkingsvormen met particuliere partijen. Daarbij wordt per situatie beoordeeld hoe het publiekrechtelijk instrumentarium ingezet kan worden. Bij locaties waar de gemeente geen grondposities heeft, voert de gemeente een meer faciliterend grondbeleid.

In het hiernavolgende wordt ingegaan op het verwervingsbeleid, het grondprijnsbeleid, het uitgiftebeleid en tenslotte het beleid rondom grondkostenverhaal.

3.2 Verwervingsbeleid

Om actief grondbeleid te kunnen voeren, is het zoals aangegeven van groot belang om grondposities in te nemen. Daarbij is het belangrijk dat er een adequaat verwervingsbeleid wordt gevoerd. Dit betekent enerzijds een actief verwervingsbeleid. Er wordt dan alert gereageerd op bewegingen in de vrije grondmarkt. Het verwervingsbeleid zal zich daarbij intensiveren op strategische posities in bestaand stedelijk gebied, waarbij steeds vaker tot samenwerking met marktpartijen zal worden overgegaan. Er kan in dat geval ook wel gesproken worden over strategische verwervingen.

Anderzijds betekent een adequaat verwervingsbeleid dat pro-actief wordt verworven. Dat betekent dat verworven wordt voor eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden of om compensatiegronden in bezit te krijgen. Hierbij is ook vaak sprake van gelegenhedaankopen.

Het verwerven van gronden en panden bevindt zich altijd in het spanningsveld tussen de gewenste transparantie van het grondbeleid en de vertrouwelijkheid van het onderhandelingsproces. Sinds de dualisering vanaf maart 2002 is het college bevoegd privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten. Daarmee is het mogelijk dat het college bij incidentele aan- en verkopen van onroerend goed zaken kan doen zonder dat de Raad wordt gehoord. Dit alles uiteraard binnen de door de Raad te stellen kaders. Om dit in de Beverwijkse situatie mogelijk te maken, dient hiervoor een 'bestemmingsreserve vastgoed' te worden gevormd. Jaarlijks zal bij het vaststellen van de begroting een bedrag uit de 'bestemmingsreserve vastgoed' onttrokken worden ten gunste van de exploitatie als werkbudget, van waaruit strategische en gelegenheidsaankopen mogelijk zijn. Vooral bij strategisch belangrijke projecten kan toepassing hiervan erg belangrijk zijn om daarmee snel en adequaat op ontwikkelingen in te kunnen spelen.

Voor het bestaand stedelijk gebied respectievelijk de uitleggegebieden kan het verwervingsbeleid als volgt worden geformuleerd:

Bestaand stedelijk gebied

Het Rijksbeleid kent zoals aangegeven een accentverschuiving van uitleggegebieden naar binnenstedelijke gebieden. Particuliere partijen verwerven dan ook in toenemende mate posities. Hierdoor is de gemeente niet meer in staat een actief grondbeleid te voeren, maar is een meer faciliterend grondbeleid aan de orde. De gemeente zal zich hierbij vooral dienen te richten op de verwerving van strategische posities voor de herontwikkelings- en herstructureringsopgaven. Daarmee kan een positie worden verworven waardoor de gemeente sturingsmogelijkheden heeft voor het in gang zetten van gewenste ontwikkelingen. Ook zullen soms bewust verliesgevende locaties moeten worden verworven om daarmee een gewenste ontwikkeling op gang te brengen. Om tot een dergelijke verwerving te komen die niet tenminste kostenneutraal is, dient een afweging gemaakt te worden in hoeverre andere doelen prevaleren boven het financiële belang van een tenminste budgettaire neutrale exploitatie. Die doelen zijn daarbij veelal beleidsinhoudelijk van aard, bijvoorbeeld gewenste woningbouwprogrammering kunnen realiseren in het kader van de herstructureringsopgave.

Vervolgens kunnen de projecten in bestaand stedelijk gebied tot stand komen in samenwerking tussen gemeente en particuliere partijen. Een goed voorbeeld hiervan is het Masterplan Economisch Centrum. In het kader van dit Masterplan dienen diverse locaties tot herontwikkeling te komen. Voorbeeld van zo'n locatie is het Stationsgebied. Voor de herontwikkeling van dit gebied is er een intentieovereenkomst ondertekend tussen de grondeigenaren, gemeente Beverwijk en Velsen, Rijkswaterstaat, de NS en de provincie Noord-Holland. Momenteel zijn onderhandelingen gestart om tot verdere overeenkomst te komen. Ook het project Meerplein komt tot stand door samenwerking tussen de gemeente en een ontwikkelaar. Zoals aangegeven is de rol van de gemeente in het project Meerplein vooral een faciliterende. Door middel van een samenwerkings- en realisatieovereenkomst worden afspraken gemaakt over de opgave. Ook is daarbij op basis van de exploitatieovereenkomst een bekostigingsbesluit genomen. Tevens worden in het project Meerplein afspraken gemaakt over het eigendom na realisatie (de gemeente neemt mogelijk gebouwde parkeerplaatsen in eigendom over na realisatie).

Het verwervingsbeleid van de gemeente in het bestaand stedelijk gebied zal zich daarnaast ook incidenteel kunnen richten op aankopen die voortzetting van het gewenste huidige gebruik veiligstellen. Zo kan het voorkomen dat voor een bepaalde locatie een ontwikkelaar ideeën heeft om tot herontwikkeling te komen na aankoop van die locatie. Deze herontwikkeling kan wel passen in het bestemmingsplan, maar kan beleidsinhoudelijk vanuit de gemeente niet gewenst worden in verband met bijvoorbeeld andere toekomstige ontwikkelingen. Er kan dan overwogen om tot verkoop over te gaan en daarmee het huidige gebruik handhaven. Dergelijke overwegingen dienen duidelijk beargumenteerd te worden alvorens het besluit tot slot is in sommige gevallen verwerving aan de orde ter ondersteuning van ander gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld verwerving voor de realisatie van een school).

Uitleggebieden

In de uitleggebieden is veelal sprake van een ontwikkeling van gronden die eerst een natuur- of landbouwfunctie hadden. Meestal is hierbij het aantal te realiseren functies (bijvoorbeeld woningbouw of bedrijven) en het aantal betrokken partijen beperkt. Dit betekent ook dat de complexiteit van projecten veelal lager is dan in bestaand stedelijk gebied. Lange tijd heeft de gemeente in de uitleggebieden een actief grondbeleid kunnen voeren; de gemeente kocht de benodigde gronden zelf aan en deze werden in opdracht van de gemeente gerealiseerd. Steeds vaker hebben echter private partijen grondposities verworven waardoor een meer faciliterend grondbeleid aan de orde is.

Ook voor Beverwijk geldt dit, bijvoorbeeld ten aanzien van Westelijk Beverwijk. Een groot gedeelte van de grond is van de gemeente, maar er zijn ook zeer veel andere eigenaren. De gemeente heeft dan ook de WVG gevestigd. In 2006 gaan onderhandelingen plaatsvinden met de diverse grondeigenaren om tot ontwikkeling te komen. Ook hierbij zal de insteek van de gemeente een meer faciliterende rol vergen.

Zoals eerder aangegeven, zijn de mogelijkheden van nieuwe uitleglocaties ruimtelijk echter beperkt in Beverwijk. Na voltooiing van Broekpolder zal Westelijk Beverwijk als laatste uitleglocaties worden gerealiseerd.

Het verwervingsbeleid van de gemeente Beverwijk zal zich dus met name toespitsen op de locaties in de bestaande stad. Per situatie zal daarbij beoordeeld moeten worden in welke mate en op welke wijze tot verwerving kan en zal worden overgegaan. Oftewel de keuze om een actief grondbeleid, dan wel een meer faciliterend grondbeleid te voeren, is afhankelijk van de concrete situatie. Uitgangspunt bij verwerving is dat de gemeente zo lang mogelijk probeert verwerving te realiseren op minnelijke basis (via onderhandeling). Indien niet tot minnelijke verwerving kan worden gekomen, zal zorgvuldig afgewogen worden of de onteigeningsmogelijkheid wordt ingezet. Eveneens zal zorgvuldig afgewogen worden of en waar en wanneer het instrument van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten wordt ingezet.

3.3 Grondprijnsbeleid

Het grondprijnsbeleid heeft als uitgangspunt marktconformiteit. Dat betekent dat de (toekomstige) bestemming c.q. functie de waarde van de onderliggende grond bepaalt. In de Nota Gronduitgiftebeleid 2002 staat aangegeven dat er gewerkt wordt met minimale grondprijzen, alsmede met minimale grondquotes. Op basis daarvan kan per situatie een residuele grondwaardeberekening worden gemaakt waarbij het resultaat afgezet wordt

tegen de minimale grondprijzen en grondquotes. Het toepassen van de residuele grondwaardeberekening betekent dat het verschil wordt bepaald tussen enerzijds de commerciële waarde van het te realiseren vastgoed (grond en opstallen samen) en anderzijds de totale bouwkosten (inclusief daarmee samenhangende bijkomende kosten). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. Bij deze berekeningsmethode worden voor het bepalen van de vastgoedwaarde ook de specifieke eigenschappen van de locatie en het project in de beschouwing betrokken.

Voor de gemeente Beverwijk kan de volgende beleidsregel ten aanzien van het grondprijnsbeleid worden benoemd:

De gronduitgifte vindt plaats tegen marktconforme prijzen en bovendien dienen in het algemeen grondexploitaties met een plus te worden afgesloten.

Als meest geschikte methode voor het bepalen van de grondwaarde kiest de gemeente Beverwijk voor de residuele methode via “grondprijnsbeleid op maat”. Hierbij wordt voor elke locatie van het totale onroerend goed de waarde bepaald en vervolgens wordt dit verminderd met de kosten van realisatie van het gebouw. Het resultaat hiervan wordt afgezet tegen de vastgestelde minimale grondprijzen en grondquotes.

De minimale grondprijzen en -quotes worden bepaald op basis van referentieprojecten. Voorts wordt hierbij gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Dat wil zeggen dat de prijzen die uit de referentieprojecten volgen, vergeleken worden met grondprijzen in omliggende gemeenten. Afhankelijk van de functie (wonen, werken) wordt daarbij een vergelijking met gemeenten gemaakt die zich in een vergelijkbaar marktgebied bevinden. Eventueel kan zelfs gekomen worden tot regionale afspraken over grondprijzen. Een voorbeeld hiervan is Broekpolder.

De grondprijzen worden op basis van de in deze nota beschreven systematiek opgezet en ter besluitvorming voorgelegd bij de begroting van 2007. Als voorbeeld voor dit grondprijzenoverzicht bij de begroting is bijlage 2 opgenomen. Daarin zijn de categorieën opgenomen waarvoor de grondprijzen bepaald worden.

De grondprijzen die worden opgenomen, dienen vervolgens jaarlijks geïndexeerd en opnieuw vergeleken te worden met de regio. Deze aangepaste grondprijzen worden via de jaarlijkse programmabegroting door de raad vastgesteld. Daarmee ontstaat een eenduidig en helder beeld van de grondprijzen die de gemeente Beverwijk hanteert voor de diverse te onderscheiden functies.

Voor het grondprijnsbeleid wordt de volgende indeling gehanteerd:

- woningbouw;
- commerciële doeleinden;
- bijzondere doeleinden.

Alleen voor die categorieën waarbij ook daadwerkelijke gronduitgifte te verwachten is, worden in de begroting de concrete grondprijzen opgenomen.

3.3.1 Grondprijsbeleid woningbouw

Bij het bepalen van het grondprijsbeleid voor woningbouw dient een onderscheid gemaakt te worden in soorten woningbouw:

- sociale huur (meergezins-eengezins);
- sociale koop (meergezins-eengezins);
- woningen vrije sector (meergezins-eengezins)

Sociale huur (meergezins-eengezins)

Als sociale huurwoning worden die woningen aangemerkt met een prijs onder de huursubsidiegrens (€604,72 voor 2005). Vervolgens wordt voor deze woningen een maximale grondprijs per kavel vastgesteld, die vergelijkbaar is met de prijzen die de ROA-gemeenten hanteren. De grondwaarde voor de meergezinshuurwoningen is gelijk aan de waarde van de eengezinshuurwoningen vermenigvuldigd met een hoogtefactor.

Sociale koop (meergezins-eengezins)

Voor de sociale koopwoningen wordt een maximale VON-prijs gehanteerd. Deze is gebaseerd op het bedrag waarbinnen de corporatie WSW-garantie op de leningen kan krijgen. Ook bij de meergezinswoningen in de koop wordt een hoogtefactor toegepast.

Woningen vrije sector (eengezins-meergezins)

Voor de diverse type woningen die in de vrije sector onderscheiden kunnen worden, wordt naast een minimale grondwaarde een minimale grondquote vastgesteld.

Voor de meergezinswoningen wordt een hoogtefactor toegepast.

Het onderscheid wordt gemaakt in de diverse prijsklassen:

- goedkoop
- middelduur
- duur

Deze prijsklassen worden jaarlijks herzien op basis waarvan vervolgens een nieuwe minimale grondwaarde en -quote kan worden bepaald.

De berekende residuele grondwaarde en grondquote van een concrete gronduitgifte wordt vervolgens vergeleken met de minimale grondwaarde en grondquote. Als de berekende waarden lager zijn dan vindt uitgifte plaats op basis van de vastgestelde minimale waarden.

3.3.2 Grondprijsbeleid commerciële doeleinden

Ten aanzien van grondprijzen voor commerciële doeleinden wordt een onderscheid gemaakt in:

- kantoren;
- bedrijfsterreinen;
- detailhandel, horeca, overig.

Vooraf in de categorieën kantoren en bedrijfsterreinen is het van belang om tot marktconforme grondprijzen en -quotes te komen op basis van een vergelijking in de regio. Immers, een belangrijke overweging van bedrijven om zich binnen een gemeente te vestigen is de prijs die men ervoor moet betalen. Vanuit concurrentieoogpunt is het daarbij verstandig in de pas te lopen met omliggende gemeenten. Deze vergelijking van de grondprijzen dient jaarlijks plaats te vinden, alvorens de nieuwe grondprijzen aan de raad voor te leggen.

3.3.3 Grondprijsbeleid bijzondere doeleinden

Er kunnen uiteraard diverse 'bijzondere doeleinden' worden onderscheiden. In het kader van het grondprijsbeleid wordt een onderscheid gemaakt in:

- onderwijs;
- maatschappelijke voorzieningen;
- parkeren;
- stroken grond.

Onderwijs

Voor onderwijsbestemmingen wordt een normprijs voorgesteld die jaarlijks geïndexeerd kan worden.

Maatschappelijke voorzieningen

Als maatschappelijke voorzieningen worden gezien zorgvoorzieningen, wijkcentra, speeltuinen, sportvelden etc. Ook daarbij wordt een normgrondprijs vastgesteld die een jaarlijkse indexering kent, vast te stellen door de raad.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het uitgangspunt dat elk nieuw bouwplan dient te voorzien in zijn eigen parkeervoorziening.

Stroken grond

Voorzover gemeentelijk beleid het toelaat, kunnen incidenteel ook stroken gemeentegrond worden verkocht. In principe geldt hierbij dat hoe groter de oppervlakte hiervan is, hoe groter de waardeestijging van het onroerend goed waarschijnlijk zal zijn. Daarom wordt voor deze zogenaamde 'reststroken' een gestaffelde prijsstelling voorgesteld. Daarnaast geldt voor verkoop van stroken gronden dat dit in ieder geval kostendekkend moet zijn en dat er bovendien strikte voorwaarden moeten worden gesteld aan het gebruik.

De vastgestelde grondprijzen dienen jaarlijks, gelijktijdig met de begrotingsbehandeling door de Raad te worden geactualiseerd. Indien uitgangspunten voor de berekening van de grondprijzen gewijzigd worden, dient dit uiteraard als wijziging op deze nota Grondbeleid te worden opgesteld.

3.4 Uitgiftebeleid

Grofweg kunnen twee vormen van gronduitgifte worden onderscheiden waarbij verkoop verreweg het meeste voorkomt. Bij verkoop stelt de gemeente de verkoopprijs vast of er wordt door onderhandeling een verkoopprijs tussen partijen vastgesteld. De gemeente draagt de grond over aan de nieuwe eigenaar (koper). De koper wordt de nieuwe juridische eigenaar.

In uitzonderlijke gevallen vindt gronduitgifte plaats via erfpacht. Tegen een vergoeding van een jaarlijkse canon wordt daarbij de grond voor een bepaalde tijd aan een gebruiker (erfpachter) uitgegeven. De erfpachter is eigenaar van de opstal. De gemeente blijft juridisch eigenaar van de ondergrond (kavel). De gemeente stelt de jaarlijkse erfpachtcanon voor een bepaalde periode vast waarna deze kan worden herzien. Ook is afkoop van de erfpacht ineens voor de gehele periode (of eeuwigdurend) een mogelijkheid. Het voordeel om grond uit te geven in erfpacht is dat de gemeente de regie over de grond in eigen hand blijft houden.

Binnen de gemeente Beverwijk vindt dus in het algemeen uitgifte van gronden plaats door middel van verkoop. Bij uitzondering vindt uitgifte in erfpacht plaats.

Ten aanzien van de wijze van gronduitgifte zijn er diverse methoden te onderscheiden:

- Op uitnodiging. Dit is de traditionele wijze van uitgifte. De gemeenten nodigt gegadigden uit om belangstelling voor een kavel kenbaar te maken. Echter, een ontwikkelaar kan ook zelf een verzoek indienen voor grondaankoop ten behoeve van woningbouwontwikkeling of andersoortige ontwikkelingen.
- Inschrijving. Gegadigden doen een schriftelijk bod op de aangeboden grond, waarbij de prijzen van het grondprijnsbeleid als minimum gelden.
- Ontwikkelcompetitie. Gegadigden doen een schriftelijk bod op de aangeboden grond, vergezeld van een goede onderbouwing van de gestelde criteria. De gegadigde met de beste beoordeling wint en realiseert het project. Deze wijze van gronduitgifte kent vele tussenvormen die voornamelijk verschillen in de mate van openbaarheid van de procedure en de te stellen criteria (randvoorwaarden). Zo kan de gemeente een geselecteerd aantal ontwikkelaars uitnodigen of een openbare procedure uitschrijven. De criteria die de gemeente aan de uitgenodigde partijen dient te stellen, zijn afhankelijk van het karakter van de opgave. Deze kunnen variëren van een toekenning op basis van de laagste prijs tot een toekenning van het project op basis van de economisch voordeligste aanbieder. Naast kwantitatieve criteria kunnen daarbij tevens kwalitatieve criteria en het risicoprofiel meespelen in de beoordeling.
- Compensatie. Als marktpartijen grondposities innemen die door de gemeente worden overgenomen dan zal veelal andere grond als compensatie aan de marktpartij moeten worden aangeboden. Toepassing van deze methode betekent daarbij veelal dat andere projecten hiermee worden geconfronteerd (voor de inbreng van compensatiegrond). Voor het overgaan tot compensatie dient dan ook een afweging op een hoger niveau dan het project te worden gemaakt. Zeker bij bestuurlijke projecten is het hierbij denkbaar dat eerst de raad hierover wordt gehoord.

Ieder van de hierboven beschreven methoden heeft varianten die maatwerk per geval mogelijk maken. Naast de algemene regel van uitgifte via uitnodiging zullen steeds vaker andere wijzen van uitgifte worden gehanteerd met als doel een opbrengstoptimalisatie én een kwalitatief hoogwaardig product. Het kiezen van een bepaalde wijze van uitgifte is daarbij afhankelijk van locatie en het doel. Het volgende kan dan ook gesteld worden:

De gemeente Beverwijk zal bij gronduitgifte per geval afwegen welke systematiek van selectie wordt toegepast.

3.5 Grondkostenverhaal

Bij particuliere bouwplannen zullen in de grondexploitatieberekeningen die kosten opgenomen en verantwoord worden die direct of indirect het gevolg zijn van de ontwikkeling van de betreffende locatie.

Kosten die tot de ontwikkelingskosten van een locatie moeten worden gerekend, zijn de directe productiekosten binnen de locatie en de kosten van infrastructurele voorzieningen die buiten de locatie zijn gelegen maar wel van nut zijn voor de locatie. Daarnaast kan een aantal bijzondere kostensoorten worden onderscheiden zoals natuurcompensatie, bomenfonds, archeologisch onderzoek et cetera.

Het vaker toepassen van faciliterend grondbeleid betekent ook dat vaker moet worden overgegaan tot het verhalen van de kosten die voortvloeien uit particuliere exploitatieplannen. In de Exploitatieverordening Beverwijk 2000 is aangegeven hoe het kostenverhaal bij particuliere plannen plaatsvindt. Daarbij wordt ook aangegeven welke rol de waarde van de locatie speelt bij het bepalen van de exploitatiebijdrage. Opgemerkt dient te worden dat het kostenverhaal niet volledig dekkend en afdwingbaar kan worden vormgegeven. De nieuwe Grondexploitatiewet die in voorbereiding is, zou daartoe duidelijker zijn. Zo wordt een kostensoortenlijst opgenomen, waardoor van tevoren duidelijk is welke kosten wel en niet aan de locatie kunnen worden toegerekend.

Grondexploitatiewet

De mogelijkheden voor gemeentelijk grondbeleid worden dus versterkt met de Grondexploitatiewet. Deze wet bevordert de samenwerking tussen een gemeente en een projectontwikkelaar in situaties waarin de grond in handen is van de private partij. De Grondexploitatiewet biedt een duidelijke basis voor het maken van afspraken tussen gemeenten en projectontwikkelaars over samenwerking, de inrichting van de betreffende locatie en de verdeling van de kosten die gemaakt moeten worden.

Met de introductie van de kostensoortenlijst kunnen gemeenten en projectontwikkelaars in een vroeg stadium hierover al afspraken maken. Op de lijst staan onder meer de kosten genoemd voor het bouwrijp maken van de grond, de aanleg van rioleringen, nieuwe straten, water en groen.

Het nieuwe instrument in het wetsvoorstel zal voor een belangrijk deel de huidige regeling vervangen, de zogenoemde baatbelasting, waarbij veel langer onzekerheid bestaat over de hoogte van het kostenverhaal. Het initiatief voor de kostensoortenlijst is in 2001 genomen door de VNG en Neprom. In overleg met deze partijen heeft minister Dekker de lijst nader uitgewerkt en vastgesteld.

Met de nieuwe Grondexploitatiewet wil het kabinet er ook voor zorgen dat gemeenten een goede regie kunnen voeren op het woningbouwprogramma en inrichting van de ruimte. Ze krijgen daarvoor het recht om in het bestemmingsplan verschillende categorieën woningen voor de bouwlocatie vastleggen, te weten sociale woningbouw en vrije kavels voor particulier opdrachtwerkgeverschap. Verder is er meer ruimte voor privaatrechtelijke afspraken met projectontwikkelaars.

Voor projectontwikkelaars geeft de nieuwe Grondexploitatiewet ook duidelijkheid over de grenzen aan gemeentelijke bevoegdheid. Daarnaast is er de zekerheid dat andere particuliere eigenaren zich niet meer kunnen onttrekken aan 'kostenverhaal' en andere eisen (het 'freeriders'-gedrag).

Voor bewoners biedt het wetsvoorstel meer kans op een vrije kavel, meer kans op sociale woningbouw en een betere inrichting van de openbare ruimte.

<p>De Exploitatieverordening Beverwijk 2000 blijft van toepassing totdat de nieuwe Grondexploitatiewet van kracht wordt. Naar verwachting is dit in 2007 het geval. Zodra de nieuwe Grondexploitatiewet van kracht wordt zal een nieuwe exploitatieverordening aan de Raad worden voorgesteld.</p>
--

3.6 Conclusies

Samengevat komt het nieuwe grondbeleid op het volgende neer:

- de gemeente voert waar mogelijk een actief grondbeleid;
- daarnaast wordt afhankelijk van de grondposities en risico's samenwerkingsvormen opgezet met marktpartijen;
- per situatie wordt bekeken hoe het publiekrechtelijk instrumentarium daarbij kan worden ingezet;
- het actief verwervingsbeleid zal behalve in de uitleggebieden zich ook steeds meer richten op strategische locaties in het bestaand stedelijk gebied, waarbij steeds vaker tot samenwerking met marktpartijen zal worden overgegaan;
- het instrumentarium dat voor verwerving ter beschikking staat zal actief en adequaat worden ingezet;
- de grondprijzen (richtprijzen) worden jaarlijks vastgesteld (geactualiseerd) door de raad, gelijktijdig met de begrotingsbehandeling;
- bij gronduitgifte wordt per situatie bekeken welke systematiek van selectie het beste kan worden toegepast;
- kostenverhaal bij particuliere planexploitaties vindt plaats op basis van de exploitatieverordening Beverwijk 2000. Zodra de nieuwe Grondexploitatiewet van kracht wordt zal een nieuwe exploitatieverordening aan de Raad worden voorgesteld.

Samengevat bestaat het gemeentelijk grondbeleidsinstrumentarium uit:

- het op minnelijke basis verwerven van grond;
- het onteigenen van grond;
- het vestigen van een voorkeursrecht;
- het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten (PPS-constructies);
- het sluiten van exploitatieovereenkomsten;
- het heffen van baatbelasting.

4. Organisatorisch kader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het in de voorgaande hoofdstukken geschetste grondbeleid organisatorisch binnen de gemeente Beverwijk moet worden vormgegeven. Daartoe wordt een aantal uitgangspunten benoemd. Daarbij staat centraal de sturing en transparantie van het grondbeleid. Concreet betekent dit dat onder andere duidelijk moet zijn welke rolverdeling er nodig is tussen raad, college en de ambtelijke organisatie.

4.2 Jaarlijkse rapportage

Met ingang van 2004 behoort op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten in de programmabegroting en –rekening ieder jaar een paragraaf grondbeleid te worden opgenomen. In die paragraaf dient ingegaan te worden op:

- de feitelijke uitvoering van het grondbeleid (verantwoording): waarom wordt bij bepaalde projecten voor actief of faciliterend grondbeleid gekozen (in afstemming met de programmadoelstelling);
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie en risico's, inclusief eventueel noodzakelijke verliesvoorzieningen en winstnemingen;
- de grondprijzen voor het komende jaar;
- beleidsuitgangspunten reserves in relatie tot de risico's.

Met het vaststellen van de paragraaf autoriseert de raad derhalve jaarlijks de grondprijzen. Daarnaast wordt hiermee richting de raad verantwoording afgegeven over de lopende grondexploitatieplannen. Bovenstaande onderdelen kunnen daarmee als standaardinhoudsopgave van de programmabegroting, onderdeel grondbeleid worden gezien.

De vaststelling van de concrete grondprijzen wordt op basis van de in deze nota aangegeven systematiek in de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting 2007 opgenomen.

4.3 Rolverdeling

De gemeentewet en als uitwerking daarvan het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten regelt op hoofdlijnen de bevoegdheden tussen raad en college. In die regelgeving bevindt zich echter een keuzevrijheid die nader ingevuld dient te worden. In deze paragraaf wordt dat voor het grondbeleid gedaan.

Duidelijk is in de eerste plaats dat de raad de beleidskaders vaststelt. Dat betekent dat de raad de nota Grondbeleid als strategisch document en beleidskader vaststelt.

Het college voert het beleid vervolgens uit en wordt daarbij ambtelijk ondersteund (ten aanzien van het grondbeleid door het team Vastgoed). Het college bepaalt daarbij bijvoorbeeld welke grondpolitiek voor welke specifieke plannen gevoerd wordt en waar strategisch gronden worden verworven. Ook beslist het college over onder andere samenwerking met marktpartijen in specifieke projecten. Voor bestuurlijke projecten is

het vervolgens denkbaar dat op bepaalde tijden (go-no-go momenten) de raad geïnformeerd en geconsulteerd wordt over de voortgang.

Het door het college en raad vastgestelde grondbeleid wordt vervolgens door het team vastgoed uitgevoerd. Bij het uitvoeren van het grondbeleid in concrete grondexploitatieprojecten heeft het team daarbij een ondersteunende rol richting de projectleiding van het betreffende project.

Bij het formuleren van de rolverdeling tussen raad en college aangaande het grondbeleid kan een onderscheid gemaakt worden tussen het strategisch niveau, tactisch niveau en projectniveau.

De raad stelt op het strategische en tactische niveau de beleidskaders vast. De nota grondbeleid is een voorbeeld van het strategisch niveau. Een vraag over de plancapaciteit en de risico's bij de plannen behoort tot het tactische niveau.

Het college stuurt op alle drie niveau's door:

- op strategisch niveau te bepalen wat voor soort grondbeleid (actief/faciliterend) voor welke plannen gevoerd wordt, de volgorde en het tempo waarin locaties worden ontwikkeld en waar strategisch wordt verworven;
- op het tactische niveau het financieel meerjarenperspectief van het grondbeleid en normeringen voor de uitvoering van plannen vast te stellen (bijvoorbeeld grondprijzen);
- op het projectniveau over samenwerkingsvormen, aan- en verkopen en individuele grondexploitaties te beslissen.

Met name op het tactische niveau dient het college verantwoording richting de raad af te geven. Op het projectniveau is raadsbetrokkenheid noodzakelijk bij de (financieel) belangrijke go-no-go beslissingen in de bestuurlijke projecten.

Tijdens de voortgang van processen en projecten ten aanzien van het grondbeleid dient dus controle van de raad op het college te kunnen plaatsvinden. Zo dient het college jaarlijks verantwoording af te leggen over het gevoerde grondbeleid en geeft zij inzicht in de meerjarenprognose van de grondexploitaties. Dit kan plaatsvinden in de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting en/of via de meerjarenraming.

Bij het afleggen van verantwoording aan de raad is het ook goed om aan te geven dat ten aanzien van de grondexploitatieplannen onderscheid gemaakt kan worden in de mate waarin plannen nog beïnvloedbaar zijn en wat de financiële consequenties zijn. Deze mate van beïnvloeding is gekoppeld aan de fasen van een grondexploitatieplan:

- Initiatiefase – deze plannen bevinden zich in een zo prematuur stadium dat er nog geen dekkingsmiddelen zijn. Plan- en apparaatskosten die in deze fase worden gemaakt, dienen ten laste te komen van de producten.
- Definitiefase – in deze fase zijn de plannen nog volledig beïnvloedbaar, omdat de uitgangspunten immers nog bepaald moeten worden. Aan het einde van deze fase zijn die uitgangspunten gedefinieerd en kan op basis daarvan een globale kostenraming, een exploitatieberekening en een planning worden opgesteld. De mate van haalbaarheid is hiermee inhoudelijk en financieel bepaald. Ingeval van bijsturing zullen de kosten van de planontwikkeling stijgen en kan de mate van stijging inzichtelijk doorvertaald worden in de kostenraming en exploitatieberekening.
- Ontwerp- en voorbereidingsfase – in deze fase wordt een ontwerp gemaakt en wordt de realisatie voorbereid. De beïnvloedbaarheid is in deze fase al aanzienlijk minder dan in

de voorgaande fasen. Grote wijzigingen zullen dan ook planologische en juridisch ingrijpend zijn en daarmee veel tijd en geld vergen.

- Realisatie en beheerfase – Na realisatie van de plannen is beïnvloedbaarheid nog zeer beperkt. Gewenste aanpassingen leiden vaak tot nieuwe deelprojecten en daarmee nieuwe afweging van kosten en opbrengsten.

4.4 Projectmatig werken

Het is belangrijk om de uitvoering van het grondbeleid in projecten projectmatig op te zetten. Zo zullen vooraf in een project duidelijke kaders moeten worden gesteld door het college. Deze kaders zijn zowel inhoudelijk als procedureel van aard. Binnen die kaders kan vervolgens de projectleiding in afstemming met de ambtelijk opdrachtgever tot uitvoering van het project komen. Voor een uitgebreide beschrijving hiervan kan ook verwezen worden naar het rapport over projectmatig werken in relatie tot de bestuurlijke en grondexploitatieprojecten.

Procedurele kaders

In de eerste plaats dient vóór de start van een project duidelijk te zijn wie de (ambtelijk) opdrachtgever is, alsmede de opdrachtnemer. Bij de bestuurlijke projecten is ook de bestuurlijk opdrachtgever van belang. Specifiek in het kader van het kunnen voeren van een goed grondbeleid is daarbij ook een goede omschrijving van de positie van de afdeling stadszaken, team vastgoed (i.c. de planeconoom) aan de orde. De planeconoom dient de financieel economisch adviseur van de projectleider te zijn.

Daarnaast dient vooraf duidelijk te zijn welke beslis- en verantwoordingsmomenten er in het project zijn, alsmede wat de tijdsplanning is. Dit alles dient, conform het projectmatig werken, vastgelegd te worden in een startnotitie, op te stellen door de projectleider.

Inhoudelijke kaders

Met name bij de bestuurlijke projecten dient expliciete besluitvorming plaats te vinden over de uitgangspunten. Zo zal in de voorfase van het planproces over het programma van eisen, consensus bereikt moeten worden. In het kader van het grondbeleid dient bij grondexploitatieprojecten specifieke aandacht uit te gaan naar de planeconomische randvoorwaarden. Daarbij dient onder andere duidelijk geschetst te worden met welke budgetten en financiële taakstellingen het project te rekenen heeft. Per fase in het planproces dient de opgestelde grondexploitatie geactualiseerd te worden.

De diverse fasen in het planproces dienen tot slot afgesloten te worden met een document dat bestuurlijk wordt vastgesteld. Tenslotte dient zoals aangegeven de bijstelling van de geformuleerde uitgangspunten of planning via de bestuursrapportages verantwoord te worden. Tevens dient daarbij een meerjarenprognose te worden gegeven.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Definities

Grondbeleid:

Grondbeleid is het samenhangende geheel van handelingen (doorgaans van grondverwerving via grondherontwikkeling naar gronduitgifte) van de gemeente inzake de grond. Gemeenten kunnen echter zelf bepalen in welke mate ze gebruik maken van de toepassingsmogelijkheden zoals voorkeursrecht, onteigening, kostenverhaal etc.

- *Actief grondbeleid*

Bij actief grondbeleid probeert de gemeente actief beschikkingsmacht over de grond te verwerven. Hiertoe kan zij verschillende bovengenoemde instrumenten gebruiken. Voordelen van actief grondbeleid zijn: verevening tussen plannen, investeringen doorberekenen in de grondprijzen en de mogelijkheid om de regie te voeren. Het nadeel is dat gemeenten financiële risico's lopen die zij echter in veel gevallen kunnen minimaliseren door te gaan samenwerken met private partijen.

- *Passief grondbeleid*

Bij passief grondbeleid neemt de gemeente een afwachtende houding aan. Zij beperkt zich dan tot haar publiekrechtelijke taken, te weten het realiseren van de openbare voorzieningen, het vaststellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van toezicht op de activiteiten van derden.

- *Faciliterend grondbeleid*

Dit is hetzelfde als passief grondbeleid, met dat verschil dat de gemeente niet afwacht, maar stuurt en regisseert. Bij facilitair beleid tracht de gemeente op actieve wijze ruimtelijke plannen te realiseren, zonder daarbij de beschikkingsmacht over de grond te hebben.

Grondprijsbepaling

Het grondprijsbeleid heeft als uitgangspunt marktconformiteit. Dat betekent dat de (toekomstige) bestemming c.q. functie de waarde van de onderliggende grond bepaalt.

- *Comparatieve methode*

Deze methode van grondprijsbepaling is gebaseerd op vergelijking van grondprijzen in de vastgoedmarkt. Daarbij wordt gekeken naar de gehanteerde grondprijzen voor de desbetreffende functie (sector of deelsector) in zijn concurrentiegebied en/of een vergelijkbaar marktgebied (bijvoorbeeld andere gemeenten). Voorts worden specifieke eigenschappen van de locatie en het project in de beschouwing betrokken. Dit is dus bij uitstek een kwestie van het volgen van de markt en vergt dus een grote marktkennis, met inbegrip van alle pro's en contra's van de relevante locaties.

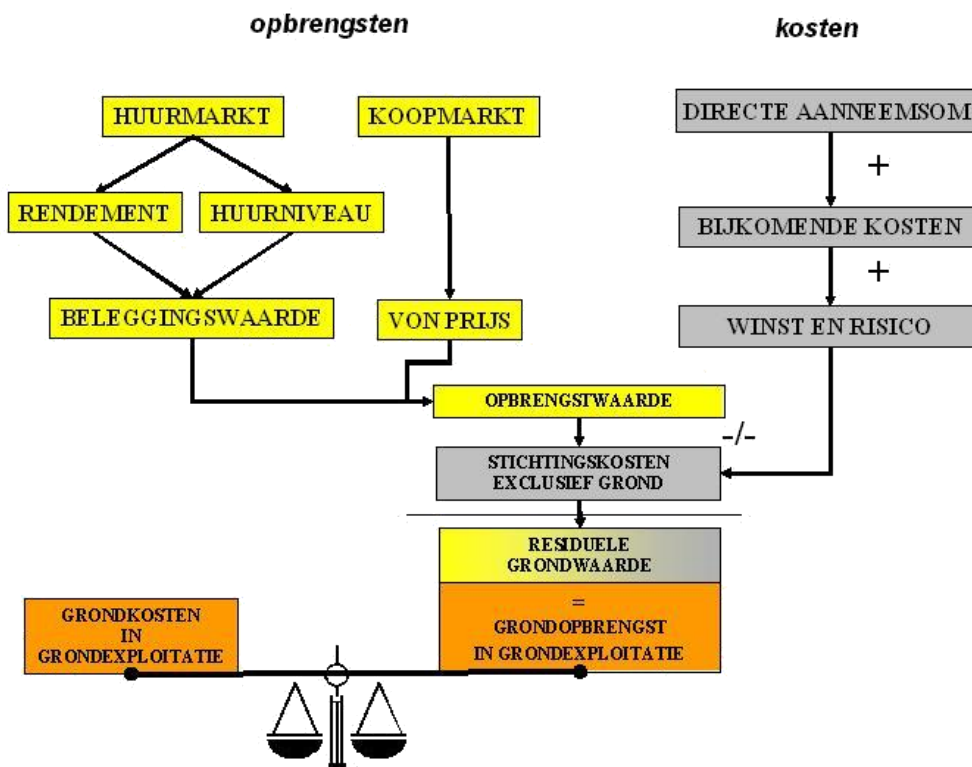
De via deze methode bepaalde prijs kan als m²-prijs worden uitgedrukt of meer in ruimere zin worden benaderd door een grondquote te hanteren d.w.z. grondkosten als percentage van de totale stichtingskosten (dus incl. de grondkosten, bij woningbouw vaak V.O.N.-prijs genoemd).

- *Residuele methode*

De residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van het te realiseren vastgoed (grond en opstallen samen) en anderzijds de totale bouwkosten (inclusief daarmee samenhangende bijkomende kosten). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. Bij deze berekeningsmethode worden voor het bepalen van de vastgoedwaarde ook de specifieke eigenschappen van de locatie en het project in de beschouwing betrokken.

De sterke kant van deze berekeningswijze is dat de hoogte van de meest optimale prijs wordt berekend en mogelijk kan helpen om aan te tonen dat de comparatieve prijs nog niet het hoogst haalbare is.

Een risico van de residuele methode is dat een neerwaartse prijsbijstelling moet plaatsvinden als de markt niet in balans is. In tijden van kentering op de woningmarkt, zoals nu, met een zekere prijsstagnatie en -daling van de V.O.N.-prijzen (woning + grond), dienen de gevolgen via grondprijzverlaging volledig in de grondprijzen te worden verdisconteerd. Immers, de kosten van de bouw van een nieuwe woning stijgen wel. De grondexploitatie wordt hiermee sterker conjunctuurgevoelig. Bijgaande figuur illustreert deze residuele rekenmethodiek. Links bovenaan staan de opbrengsten in de opstalexploitatie. Rechts bovenaan staan de kosten in de opstalexploitatie. Deze kosten bestaan onder meer uit kosten voor nieuwbouw, maar ook uit kosten voor bijvoorbeeld renovatie. De zogenaamde residuele grondwaarde is dus feitelijk het bedrag dat de opstalontwikkeling kan bijdragen aan de grond onder deze opstallen.



Echter, voordat de opstallen op deze grond kunnen worden gerealiseerd, dienen eventueel gebouwen te worden gesloopt, dient de grond bouwrijp te worden gemaakt, eventueel de bodem te worden gesaneerd, infrastructuur te worden aangelegd en dergelijke. Deze activiteiten veroorzaken kosten in de grondexploitatie. Deze dienen dus gedekt te worden door het totaal van alle residuele grondwaarden. De weegschaal staat symbool voor het uitgangspunt dat kosten en opbrengsten met elkaar in evenwicht dienen te zijn.

- *Grondquote*

Een nadeel van de residuele methode is dat per project over de grondprijs moet worden onderhandeld en dat deze pas in een laat stadium kan worden bepaald. Het is echter praktisch gezien onmogelijk om voor elke individuele uitgifte in de stad een residuele grondprijs te bepalen. Dit kan worden ondervangen door per functie uit te gaan van gemiddelde kosten, gebaseerd op referentieprojecten. Op basis van deze referentieprojecten wordt per bestemming een genormeerde residuele grondprijsberekening uitgevoerd. Bij een dergelijke hantering kunnen dus standaardprijzen voor de grond worden toegekend, vaak uitgedrukt in grondquotes of in richtprijzen of bandbreedtes voor grondprijzen per m².

Bij woningkavels ligt de grondprijsbepaling op basis van een starre hantering van de grondquote van verschillende zijden "onder vuur". In het convenant dat op 19 december 2001 werd gesloten tussen de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, het Nederlands Verbond van Bouwbedrijven en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, worden kritische kanttekeningen gezet bij de systematiek van de grondquote. De methode zou toevoeging van extra woningkwaliteit belemmeren. In het convenant wordt voor de meeste gevallen de voorkeur uitgesproken voor de zuivere residuele waardebeoordeling en een rigide toepassing van het grondquotesysteem wordt afgewezen.

- *Kostprijsmethode*

Daarnaast is het gebruikelijk dat een vierde methode wordt toegepast, als een soort check en voor specifieke grondgebruiksfuncties. Bedoeld wordt de kostprijsmethode. Daarbij worden alle productiekosten 'omgeslagen' over de uit te geven vierkante meters grond. Hierdoor ontstaat een kostprijs (gemiddeld) per m² uit te geven terrein. Dit is vooral van belang bij onroerend goed waarbij een waarde in het economische verkeer moeilijk is vast te stellen, zoals maatschappelijke functies (bijvoorbeeld scholen). De aldus berekende waarde dient ter bepaling van de minimale uitgifteprijs, uitgaande van de gedachte dat de marktprijs hoger is.

Toepassing van deze methode zal er toe kunnen leiden dat als gevolg van de hoogte van de ontwikkelingskosten van een locatie de hiervan afgeleide grondprijzen te hoog zijn ten opzichte van de marktwaarde van het te realiseren programma. Ook kunnen er verschillen per locatie optreden voor dezelfde functie.

BIJLAGE 2: Grondprijzen

Voorbeeldlijst, ter invulling bij de begroting 2007

GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

- Sociale huur (meergezins-eegezins)

Als sociale huurwoning worden die woningen aangemerkt met een prijs onder de huursubsidiegrens (€604,72 voor 2005).

De grondwaarde voor de meergezinshuurwoningen is gelijk aan de waarde van de eegezinshuurwoningen vermenigvuldigd met een hoogtefactor. De factoren zijn voor 2 laags 0,9; 3 laags 0,8; 4 laags en hoger 0,75.

- Sociale koop (meergezins-eegezins)

Voor de sociale koopwoningen wordt een maximale VON-prijs gehanteerd.

De grondwaarde voor de meergezinskoopwoningen is gelijk aan de waarde van de eegezinskoopwoningen vermenigvuldigd met een hoogtefactor. De factoren zijn voor 2 laags 0,9; 3 laags 0,8; 4 laags en hoger 0,75.

- woningen vrije sector (eegezins-meergezins):

- o goedkoop
- o middelduur
- o duur

Op basis van een indeling in prijsklassen wordt met referentieprojecten een minimale grondprijs en grondquote bepaald. Bij berekening van de concrete bouwplannen vindt een vergelijking plaats met deze minimale waarden.

GRONDPRIJZEN COMMERCIËLE DOELEINDEN

- Kantoren

Hierbij worden minimale grondprijzen en -quotes bepaald op basis van een vergelijking in de regio.

- Bedrijfsterreinen

Hierbij worden minimale grondprijzen en -quotes bepaald op basis van een vergelijking in de regio.

- Detailhandel, horeca, overig

Hierbij worden minimale grondprijzen en -quotes bepaald op basis van een vergelijking in de regio.

GRONDPRIJZEN BIJZONDERE DOELEINDEN

- Onderwijs

Voor onderwijsbestemmingen wordt een normprijs voorgesteld die jaarlijks geïndexeerd wordt.

- Maatschappelijke voorzieningen

Hierbij wordt een normprijs voorgesteld die jaarlijks geïndexeerd wordt.

- Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat elk nieuw bouwplan dient te voorzien in zijn eigen parkeervoorziening. In die gevallen waarin een bouwplan niet kan voorzien in zijn eigen parkeervoorziening bestaat er de mogelijkheid om dit af te kopen met een bijdrage in het parkeergaragefonds. De hoogtes van deze bijdragen worden vastgesteld in het kader van het parkeerbeleid.

- Stroken grond

Voor deze zogenaamde 'reststroken' wordt een gestaffelde prijsstelling voorgesteld (bij grotere oppervlaktes een hogere grondprijs). Daarnaast geldt voor verkoop van stroken gronden dat dit in ieder geval kostendekkend moet zijn.

BIJLAGE 3: Literatuurlijst

- Het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (2003)
- Nota Gemeentelijk Grondprijnsbeleid (2003) Zaanstad
- Nota Grondbeleid (2001) *Op grond van nieuw beleid*. VROM
- Nota Ruimte (2004). VROM
- Tweede Nota Grondbeleid Provincie Noord-Holland. (2001) *Met beide benen op de grond*.
- Gronduitgiftebeleid 2002 (2002), gemeente Beverwijk
- Stadsvisie Beverwijk (2005) 1) *Naar een visie op de stad; Beverwijk 2020*.
2) *Verdieping van de stadsvisie*.
- Woonvisie (2005) *Samen werken aan wonen*. Gemeente Beverwijk en Heemskerk