



gemeente
Weststellingwerf

Nota Grondbeleid 2017
Raadsvergadering 29 mei 2017

Behoort bij besluit van de raad
d.d. 29-05-17 nr. 2017/0011g3/R
Mij bekend,
de griffier van Weststellingwerf

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1. Algemeen	4
1.2. Doel nota grondbeleid	4
1.3. Leeswijzer	4
1.4. Samenvatting nieuw beleid	5
2. Relatie met overig gemeentelijke beleid.....	6
2.1. Strategische visie grondbeleid, verloop grondvoorraad en projecten	6
2.1.1. Woonvisie Weststellingwerf	6
2.1.2. Notitie bedrijventerreinen	6
2.1.3. Ruimtelijke ordening	6
2.2. Vastgoed.....	7
2.3. Uitvoeringsnotitie Verkoop snippergroen en restgronden	7
2.4. Inkoop- en aanbestedingsbeleid	7
3. Grondbeleid.....	8
3.1. Actief grondbeleid	8
3.2. Faciliterend grondbeleid	8
3.3. Gemeente Weststellingwerf	9
4. Economische aspecten.....	10
4.1. Algemeen	10
4.2. Marktconforme grondprijzen.....	10
4.3. Grondprijsmethoden	10
4.4. Grondprijzen per bestemming	11
4.4.1. Woningbouw, vrije kavels.....	11
4.4.2. Woningbouw, projectmatig	11
4.4.3. Woningbouw, sociaal, starters en senioren	11
4.4.4. (Commerciële) voorzieningen, bedrijven, winkels en kantoren.....	11
4.4.5. Snippergroen	11
5 Financiële aspecten	13
5.1. Algemeen	13
5.2. Actief grondbeleid	13
5.2.1. Voorbereidingskosten.....	13
5.2.2. Investerings in de openbare ruimte.....	14
5.2.3. Afwijkingen vastgesteld jaarbudget.....	14
5.2.4. Methode van kostentoerekening.....	14
5.2.5. Tussentijds winstnemen	15
5.2.6. Verliesvoorziening	15
5.3. Faciliterend grondbeleid	15
5.4. Vennootschapsbelasting.....	15

6. Juridisch aspecten.....	17
6.1. Verwerving	17
6.2. Beheer	18
6.3. Uitgifte	19
6.4. Kostenverhaal.....	20
6.4.1. Algemeen.....	20
6.4.2. Spoorboekje kostenverhaal	20
Bijlagen	22
Bijlage 1: Begrippenlijst	23
Bijlage 2: Grondprijsmethoden.....	27
Bijlage 3: Kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening.....	28
Bijlage 4: Administreren faciliterend grondbeleid	30

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Deze nota is de opvolgende versie van het grondbeleid van de gemeente Weststellingwerf 2011. De nota is met betrekking tot het grondbeleid een uitwerking van de financiële verordening (ex artikel 212 gemeentewet), de nota financieel beleid en de voorschriften uit het Besluit Begroting en Verantwoording (verder: BBV). Verder zijn de aanpassingen vanuit de BBV vertaald naar dit document.

Vanaf 2016 zijn de verslaggevingsregels (BBV) voor grondexploitaties herzien. Daarnaast is vanaf 2016 de verruiming heffing vennootschapsbelasting (Vpb) voor publieke lichamen een feit. Dit houdt in dat ook gemeenten Vpb moeten betalen op het moment dat ze activiteiten ondernemen waarvoor ze aangemerkt kunnen worden als ondernemer. Dit kan van toepassing zijn voor onze grondexploitaties.

De wijzigingen van de BBV en de effecten ervan zijn diepgaand uitgewerkt in een tweetal notities van de Commissie BBV, namelijk de notitie Grondexploitaties 2016 en notitie Faciliterend Grondbeleid 2016. Verder werkt de commissie met stellige uitspraken en aanbevelingen die in overweging genomen dienen te worden. Ook is er een vraagbaak gevormd van vragen en antwoorden waarmee de commissie duidelijkheid geeft in casuïstische situaties.

Het uitgangspunt van ons beleid is dat wij het BBV volgen. Wanneer vanuit het BBV of de notities van de Commissie BBV een nadere invulling wordt gevraagd, is het standpunt van de gemeente Weststellingwerf in deze nota verwoord. Voor een verdere toelichting op de uitgangspunten wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken. Voor de gebruikte begrippen wordt verwezen naar bijlage 1.

1.2. Doel nota grondbeleid

Zoals ook opgenomen in artikel 22 van de Financiële verordening 2017 ex. art. 212 Gemeentewet wordt door middel van het opstellen van deze nota grondbeleid aandacht besteed aan:

- een strategische visie van het toekomstig grondbeleid van de gemeente;
- te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten;
- verloop van de grondvoorraad;
- de uitgangspunten voor de verkoopprijzen van gronden.

De gemeente hanteert voor haar grondgebied een actief of een faciliterend grondbeleid afhankelijk van de situatie en de wensen en eisen die de gemeente stelt aan de diverse gebieden. In deze nota wordt aangegeven welke beleidsmatige en instrumentele keuzes de gemeente te maken heeft in voorkomende casussen. Verder is onze grondprijsmethodiek benoemd.

Het effect dat met deze nota wordt beoogd, is het aangeven van de keuzes waarbinnen het gemeentelijk grondbeleid door het college zal worden aangestuurd en welke instrumenten daarvoor worden ingezet. In deze nota wordt daarmee het integrale beleid beschreven ten dienste van het beheersen, bewaken en onderling afstemmen van de te onderscheiden deelterreinen binnen het grondexploitatieproces.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal de relatie met het voor deze nota relevante overig gemeentelijk beleid worden genoemd. Hoofdstuk 3 behandelt het grondbeleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de economische aspecten van het beleid. Hoofdstuk 5 behandelt de financiële aspecten en hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten. Daarnaast zijn bijlagen opgenomen die voorzien in een nadere toelichting. Zo is bijvoorbeeld in bijlage 1 een begrippenlijst opgenomen.

In deze geactualiseerde nota grondbeleid worden diverse beleidsuitgangspunten benoemd. Om deze uitgangspunten expliciet zichtbaar te maken, worden de uitgangspunten aan het einde van ieder hoofdstuk voorzien van een kader herhaald (zie hieronder), waarbij ze worden voorzien van het volgende opsommingsteken: ✎.

Deze nota grondbeleid betreft een actualisatie van het grondbeleid van de gemeente Weststellingwerf, rekening houdend met:

- ✎ De nieuwe verslaggevingsregels en overige relevante wetgeving zoals de Vpb;
- ✎ Diverse BBV notities omtrent het verwerven, beheren en verkopen van gronden;
- ✎ Nadere invulling van onze gemeente met betrekking tot het grondbeleid.

1.4. Samenvatting nieuw beleid

Het nieuwe beleid in de beleidsuitgangspunten voor onze gemeente wordt hieronder samengevat. Voor een verdere toelichting op de beleidsuitgangspunten wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken.

Beleidsuitgangspunten actief grondbeleid (BIE's)

- ✎ De raad stelt bij aanvang een BIE vast;
- ✎ Voorbereidingskosten kunnen ingebracht worden in een BIE. Deze kosten worden tot het moment dat de BIE is vastgesteld voor maximaal 5 jaar als IMVA geboekt;
- ✎ Investeringskosten in de openbare ruimte kunnen ingebracht worden in een BIE. Deze uitgaven worden tot het moment dat de BIE is vastgesteld als MVA geboekt (incl. reguliere afschrijving). De resterende boekwaarde wordt bij het openen van de BIE ingebracht in de BIE;
- ✎ Het (deel)budget per jaar wordt vastgesteld door de raad bij de programmabegroting;
- ✎ Overschrijdingen van het (deel)budget worden door de raad geautoriseerd;
- ✎ Overhead wordt middels een door de raad vastgesteld percentage toegerekend aan de BIE;
- ✎ Tussentijdse winstneming is onder voorwaarden mogelijk;
- ✎ Verwachte verliezen dienen gedekt te worden door een voorziening te treffen per BIE.

Beleidsuitgangspunten vennootschapsbelasting (Vpb)

- ✎ De toe te rekenen rentekosten worden per begin van het jaar berekend over de fiscale boekwaarde van de BIE's;
- ✎ Onder het fiscale regime mogen, naast de kosten van de Bro-lijst ook aanvullende specifieke kosten die nauw samenhangen met een BIE worden meegenomen.

2. Relatie met overig gemeentelijke beleid

Het beleid zoals in deze nota grondbeleid is beschreven, heeft veel relaties met andere gemeentelijke beleidsvelden. In onderstaande visies en notities worden de relevante onderwerpen genoemd, zonder hiermee een samenvatting of een volledige opsomming te willen geven.

2.1. Strategische visie grondbeleid, verloop grondvoorraad en projecten

2.1.1. Woonvisie Weststellingwerf

De Woonvisie Weststellingwerf geeft het lokale woonbeleid op hoofdlijnen voor de komende jaren weer. Deze woonvisie heeft het gemeentelijke woonbeleid uit 2009 (woonplan) vervangen. Wijzigingen in de Woningwet 2015 en veranderingen in de maatschappij zoals vergrijzing, afname inwoners, (mogelijke) daling in aantal huishoudens en concentraties van voorzieningen zijn mede aanleiding voor de nieuwe visie. De woonvisie is in overleg met de in de gemeente actief zijnde woningbouwcorporaties en de huurdersvereniging opgesteld. De Woonvisie Weststellingwerf is door de gemeenteraad op 27 februari 2017 vastgesteld.

2.1.2. Notitie bedrijventerreinen

De Provincie Fryslân is een evaluatie gestart van het Beleid Bedrijventerreinen Fryslân. Dit omdat, op basis van een recente terugblik op het provinciaal beleid door de Noordelijke Rekenkamer in relatie tot de meest recente prognoses, een herprogrammering en nieuwe afspraken noodzakelijk zijn. Volgens de prognoses bestaat er in de provincie per saldo een overaanbod (confrontatie van vraag en aanbod in de komende tien jaar) zodat er feitelijk geen behoefte meer is aan nieuwe bedrijventerreinen. Per gemeente kan hierin wel verschil zitten. De kwalitatieve vraag kan nog aanleiding geven tot uitbreiding van het aanbod van bedrijventerreinen.

De regio Zuidoost Fryslân heeft in dit verband stappen gezet tot een notitie waarin voor de regio de voorraad bedrijventerreinen in beeld wordt gebracht afgezet tegen de kwalitatieve vraag en de ambities van de regio c.q. individuele gemeenten. Tevens zijn zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteit van het aanbod en segmentering van de vraag en het matchen van de vraag aan het aanbod onderdeel van deze notitie. De notitie wordt in 2017 betrokken bij het verdere overleg met de provincie over de Bedrijventerreinen.

2.1.3. Ruimtelijke ordening

Inmiddels is de Omgevingswet vastgesteld, die waarschijnlijk in 2019 in werking zal treden. De Omgevingswet bundelt de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water en heeft daardoor een veel bredere reikwijdte dan de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingswet is een hoofdstuk grondexploitatie opgenomen dat met name gaat over kostenverhaal zoals nu is opgenomen in de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp grondeigendom is buiten de Omgevingswet gehouden. Hiervoor komt een aanvullingswet in de Omgevingswet. De instrumenten uit de huidige Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvrg), de Wet inrichting landelijk gebied komen daarin samen met een nieuwe regeling voor vrijwillige stedelijke herverkaveling.

De Omgevingswet verplicht gemeenten tot het opstellen van een omgevingsvisie. Bij de behandeling van de kadernota 2017-2020 heeft de gemeenteraad gevraagd om een actieve betrokkenheid en om een startnotitie. Ter voorbereiding hierop heeft er overleg plaatsgevonden met de raadscommissies Bestuurlijke Verandering en Overheidsparticipatie. Uiteindelijk is de startnotitie implementatie omgevingswet en opstellen omgevingsvisie in 2016 door ons vastgesteld en is deze door de raad behandeld in de vergadering van 30 januari 2017.

2.2. Vastgoed

Er is een notitie Vastgoed in voorbereiding. Centraal in deze notitie staat de verdere professionalisering van het gemeentelijk vastgoedmanagement. Om richting te geven aan de inzet en het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt een aantal spelregels geformuleerd. Deze spelregels bieden houvast bij het uitvoeren van beheer en onderhoud en vormen een handelingskader voor de gemeente Weststellingwerf.

2.3. Uitvoeringsnotitie Verkoop snippergroen en restgronden

Naast functioneel en beeldbepalend groen is er in de openbare ruimte ook groen aanwezig dat niet van belang is voor de kwaliteit van de leefomgeving. Dit groen heeft voor de gemeente geen functie (meer) en komt daarom in aanmerking voor verkoop. Deze notitie bevat een toetsingskader met verkoopprijzen van snippergroen en restgronden. Deze notitie is in werking getreden op 1 januari 2016.

2.4. Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Voor de gemeenten Ooststellingwerf, Weststellingwerf en Opsterland is een inkoop- en aanbestedingsbeleid opgesteld. Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid richt zich zowel op de bedrijfsmatige voordelen die de gemeente met verstandig inkopen kan boeken (de doelmatigheid), het inkopen volgens de geldende wet- en regelgeving (rechtmatigheid) en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar taak om zoveel mogelijk maatschappelijke waarde te creëren (doeltreffendheid).

Beleidsuitgangspunten:



De strategische visie grondbeleid, het verloop van de grondvoorraad en de verschillende projecten worden uiteengezet in verschillende visies en notities. In dit hoofdstuk is de link gemaakt met o.a. de woonvisie, de notitie bedrijventerreinen en de startnotitie implementatie omgevingsvisie.

3. Grondbeleid

De gemeente heeft het grondbeleid ingedeeld volgens de indeling die de BBV voorschrijft. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een actief en een faciliterend grondbeleid.

3.1. Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid streeft de gemeente ernaar om zelf de gronden te verwerven, maakt deze vervolgens zelf bouw- en woonrijp en geeft ze uit aan derden. Mits de markt het toelaat kan de gemeente de productiekosten volledig in de uitgifteprijs verhalen en zelfs een winst genereren, als de verkoopprijs hoger ligt dan de kostprijs.

Kenmerken van een actief grondbeleid zijn:

- Gemeentelijke regie; de gemeente heeft de regie aangaande de projectontwikkeling volledig in eigen hand. De gemeente bepaalt zelf (voor zover dat al niet mogelijk is met andere gemeentelijke instrumenten) de planinhoud, kwaliteit, uitvoeringssnelheid en verkoopprijs;
- Exploitatie en risico; de gemeente draagt zelf voor 100% het risico van de grondexploitatie. Tegenover dit risico staat het kunnen realiseren van winsten en verevening met andere gemeentelijke plannen;
- Kostenverhaal; indien kosten worden verhaald in de uitgifteprijs is het mogelijk alle productiekosten te verhalen en zelfs een winst te behalen.

Kortom, de gemeente heeft het eigendom van de actieve grondexploitatiecomplexen en kan hierdoor uitvoering geven aan haar grondbeleid. De grondopbrengsten kunnen geoptimaliseerd worden door marktconforme tarieven te hanteren. De regie en de uitvoering ligt volledig bij de gemeente. Nadeel is echter dat de gemeente ook het volledige (financiële) risico van de locatieontwikkeling loopt.

3.2. Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid zet de gemeente haar middelen in om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te realiseren, maar maakt niet de keuze om dat te doen door ook de grond te verwerven. Wel is van belang dat de gemeente de regie op de relevante aspecten behoudt, terwijl de kansen en de risico's bij de eigenaar/projectontwikkelaar van de grond liggen.

Kernmerken van faciliterend grondbeleid zijn:

- Gemeentelijke regie; de gemeente houdt regie op de relevante aspecten van de uitvoering van de grondexploitatie door deze contractueel vast te leggen. Hierbij kan gedacht worden aan planinhoudelijke en kwalitatieve aspecten;
- Exploitatie en risico; het risico van de grondexploitatie ligt bij de eigenaar/projectontwikkelaar van de grond;
- Kostenverhaal; voor het kostenverhaal gelden de gemaakte afspraken zoals in de anterieure exploitatieovereenkomst zijn vastgelegd. Gemeente Weststellingwerf maakt geen gebruik van een posterieure exploitatieovereenkomst. De gemeente handelt bij het verhalen van de kosten marktconform, dit mede in het kader van het voorkomen van staatssteun. Hierbij geldt het exploitatieplan en de kostenlijst Bro (zie bijlage 3) als een maximum.

Kortom, de gemeente kan haar beleid uitvoeren door daartoe afspraken te maken met de eigenaar/projectontwikkelaar. Hierdoor liggen de risico's en de kansen in belangrijke mate bij de eigenaar/projectontwikkelaar van de grond en slechts marginaal bij de gemeente.

3.3. Gemeente Weststellingwerf

De twee genoemde wijzen waarop de gemeente grondbeleid kan voeren, worden beide door de gemeente gehanteerd als instrumenten om beleidsmatige doelstellingen te verwezenlijken. De afwegingen die een rol spelen in de keuze uit beide alternatieven zijn als volgt:

- Kunnen publieke doelen beter en sneller bereikt worden?
- Welke doelstellingen streeft de gemeente na in de betreffende locatieontwikkeling?
- Heeft de gemeente de voldoende regie ten aanzien van de planning, het programma en de toekomstige kwaliteit?
- Kan een kader geschapen worden waarbinnen een optimale winst kan worden gegenereerd?
- Kunnen door middel van gronduitgifte alle gemeentelijke kosten worden verhaald?
- Is het raadzaam om de kennis die marktpartijen van de vastgoedmarkt hebben, te betrekken in het proces van locatieontwikkeling? De kennis kan worden gebruikt bij het opstellen van een optimaal stedenbouwkundig plan, maar ook voor de feitelijke realisatie van de bestemming;
- In hoeverre zijn er grondposities ingenomen door marktpartijen? In de praktijk komt het voor dat marktpartijen een dusdanige positie hebben verworven in een exploitatiegebied, dat een actief grondbeleid voor de nog resterende grond geen zin heeft. De gemeente streeft in deze gevallen naar een voor de gemeente zo optimaal mogelijke vorm van regie die tot uitdrukking komt in de samenwerking met de marktpartij (bouwclaimmodel, anterieure exploitatieovereenkomst of een PPS-constructie).

Beleidsuitgangspunten:



De gemeente hanteert afhankelijk van de situatie een actief of een faciliterend grondbeleid.

4. Economische aspecten

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische aspecten die een rol spelen binnen het grondbeleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Marktconforme grondprijzen;
- Grondprijsmethoden;
- Grondprijzen per bestemming.

4.2. Marktconforme grondprijzen

Eén van de aspecten die van belang zijn bij het grondbeleid is de hoogte van de grondprijzen. De gemeente Weststellingwerf kiest ervoor om marktconforme grondprijzen te hanteren.

Marktconform wordt hierbij gedefinieerd als:

“De waarde die de markt maximaal bereid is te betalen en die door vraag en aanbod tot stand komt.”

De gemeente kiest er niet voor om voor bepaalde doelgroepen dan wel bepaalde vormen van woningbouw een prijs te hanteren die onder de marktconforme waarde ligt. Vanuit wetgeving met betrekking tot staatssteun is dit ook niet geoorloofd. Marktconform houdt een prijs in passend bij de toekomstige functie. Dit betekent dat voor functies met een lagere commerciële waarde (zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw en de starterwoningen) een lagere prijs wordt gehanteerd dan voor functies met een hoge commerciële waarde. Marktconform houdt, in dat verband, een lagere grondprijs in. Maar, deze prijs is wel marktconform bij de toekomstige bestemming. Ook is het niet toegestaan om aan bedrijven, die zich in de gemeente willen vestigen, een lagere dan marktconforme grondprijs te vragen.

4.3. Grondprijsmethoden

Het gemeentelijk grondprijnsbeleid heeft betrekking op de te hanteren methodiek om grondprijzen te bepalen. De marktconforme grondprijzen, zoals genoemd in paragraaf 4.2., kunnen worden bepaald op verschillende manieren. In het onderstaande wordt ingegaan op de methodiek per functie zoals die de gemeente voor ogen staat. De meest aangewezen methoden hiervoor zijn de residuele methode, comparatieve methode en grondquote. In bijlage 2 wordt kort een beschrijving gegeven van de verschillende methoden.

Functie-gewijs wordt hierna de methode van bepaling van de grondprijzen behandeld. Wij onderkennen daarbij de volgende bestemmingen:

- Woningbouw, vrije kavels;
- Woningbouw, projectmatig;
- Woningbouw, sociaal, starters en senioren;
- (Commerciële) voorzieningen, bedrijven, winkels en kantoren;
- Snippergroen.

Grondprijzen hangen veelal af van de toekomstige functie van de locatie. De grondprijzen worden jaarlijks herzien en door het college vastgesteld middels een grondprijzenbrief. Deze brief bevat tevens de grondprijs van de commerciële voorzieningen, bedrijven, winkels en kantoren naast de maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. Hiervan wordt de grondprijs, wanneer er een initiatief is, door het college vastgesteld aan de hand van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

4.4. Grondprijzen per bestemming

Het college stelt de grondprijzen jaarlijks vast door middel van een grondprijzenbrief. Via de reguliere P&C cyclus rapporteert het college periodiek aan de raad over de voortgang van de grondexploitaties. Hieronder wordt ingegaan op de methode van prijsbepaling per soort kavel.

4.4.1. Woningbouw, vrije kavels

De grondprijzen voor vrije kavels (uitgifte van grond aan particulieren) kunnen theoretisch met de comparatieve, de residuele grondwaarde en/of de grondquote methode worden bepaald. In het algemeen zal de comparatieve methode worden toegepast. In specifieke situaties kan hiervan worden afgeweken en zal al dan niet mede gebruik kunnen worden gemaakt van de grondquote- of residuele grondwaardemethode.

Bij de comparatieve methode worden onder meer de gemeenten De Fryske Marren, Opsterland, Heerenveen, Ooststellingwerf, Westerveld en Steenwijkerland betrokken. De m²-prijs kan gedifferentieerd worden per kavel. Factoren die de prijs beïnvloeden zijn onder meer: dorpskern, ligging, vrijblijvend uitzicht, stedenbouwkundige kwaliteit, bezonning, kavelgrootte, bouwhoogte, bouwoppervlak, relatie met andere bebouwing en andere waardeverhogende of -beperkende elementen.

4.4.2. Woningbouw, projectmatig

De grondprijzen voor projectmatige woningbouw worden bepaald aan de hand van de comparatieve methode.

4.4.3. Woningbouw, sociaal, starters en senioren

Per grondexploitatie voor woningbouw worden gedifferentieerde prijzen gehanteerd voor gronden ten behoeve van sociale woningbouw, starters- en seniorenwoningen. In principe worden de grondprijzen bepaald aan de hand van de comparatieve methode.

4.4.4. (Commerciële) voorzieningen, bedrijven, winkels en kantoren

Voor bedrijventerreinen worden marktconforme grondprijzen gehanteerd. Veelal zal een dergelijke grondprijs tot stand komen via de comparatieve methode. Niet alleen wordt naar de grondprijzen in omliggende gemeenten (De Fryske Marren, Opsterland, Heerenveen, Ooststellingwerf, Westerveld en Steenwijkerland) gekeken, maar tevens wordt binnen de eigen gemeente geanalyseerd welke grondprijzen in het verleden zijn gehanteerd. Uiteraard dient de vergelijkbaarheid te allen tijde in de gaten te worden gehouden.

Voor (commerciële) voorzieningen, kantoren en winkelvoorzieningen worden op voorhand geen bandbreedtes voor grondprijzen vastgesteld. Hetzelfde geldt voor maatschappelijke voorzieningen die (commercieel) worden geëxploiteerd als kinderdagverblijven, praktijken voor fysiotherapie, apotheken, scholen, politie, brandweer en welzijnsvoorzieningen etc. Zodoende kan zeer actueel op dergelijke grondprijzen worden ingesprongen zodat de meest actuele, marktconforme grondprijs geformuleerd kan worden. Wanneer er een initiatief is, dan wordt de grondprijs door het college vastgesteld aan de hand van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

4.4.5. Snippergroen

Het beleid voor de verkoop van snippergroen en restgronden is door het college vastgesteld en op 1 januari 2016 in werking getreden. In deze notitie zijn de verschillende grondprijzen opgenomen.

Beleidsuitgangspunten:



De gemeente hanteert markconforme grondprijzen;



De grondprijzen worden jaarlijks door het college vastgesteld middels een grondprijzenbrief.

5 Financiële aspecten

5.1. Algemeen

Voor de financiële vertaling van een ruimtelijke ontwikkeling wordt een grondexploitatieopzet gehanteerd. In een dergelijke grondexploitatie worden de kosten, de opbrengsten, risico's en de factor tijd behorende bij de ontwikkeling beschouwd om een uitspraak te kunnen doen over het te verwachten financiële resultaat.

Jaarlijks worden de grondexploitaties bij het jaarverslag en –rekening geactualiseerd, waarbij tegelijkertijd een risicoanalyse wordt gemaakt. De meerjarige budgetten van de lopende grondexploitaties worden vervolgens voor de eerste jaarschijf geautoriseerd bij het vaststellen van de programmabegroting. Voor het opstellen/actualiseren van de grondexploitaties kan gebruik worden gemaakt van kengetallen voor de kosten en opbrengsten. Jaarlijks worden de parameters als inflatie en rente in de P&C cyclus gemeentebreed vastgesteld.

De in de grondexploitatie op te nemen kosten bestaan onder meer uit de verwervingskosten van de grond, het bouw- en woonrijp maken en de kosten voor de planontwikkeling. De kosten dienen binnen de Bro-kostensoortenlijst te passen, zie bijlage 3. De opbrengsten worden gegenereerd uit de verkoop of levering van de bouwrijp gemaakte grond.

5.2. Actief grondbeleid

Actief grondbeleid omvat de bouwgronden in exploitatie (verder: BIE). BIE's zijn bouwgronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij ze worden omgevormd naar bouwrijpe gronden met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. De kosten die gemaakt worden voor actief grondbeleid hebben het karakter van voorraden. In deze nota wordt ook wel gesproken over een grondexploitatie. Hiermee wordt hetzelfde bedoeld.

Gronden vallen onder de noemer van een BIE als de gronden in eigendom zijn van de gemeente en als de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. Nadat dit besluit door de raad is genomen kan een BIE financieel worden geopend en kunnen er activiteiten op plaatsvinden.

In hoofdstuk 7 van de nota financieel beleid worden de algemene uitgangspunten van een grondexploitatie behandeld. De technische financiële verwerking van de grondexploitaties wordt hierna behandeld.

5.2.1. Voorbereidingskosten

Kosten die gemaakt worden ter voorbereiding van een BIE mogen worden geactiveerd tot het moment dat de BIE is vastgesteld door de raad als actieve grondexploitatie onder de volgende voorwaarden:

- De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro (zie bijlage 3);
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat;
- De raad stelt - voordat met de voorbereidende werkzaamheden wordt begonnen - het voorbereidingskrediet beschikbaar.

Deze kosten worden jaarlijks meegenomen bij het bepalen van de Vennootschapsbelasting (Vpb). Zie verder paragraaf 5.4.

5.2.2. Investerings in de openbare ruimte

Uitgaven die gedaan worden voor investeringen in de openbare ruimte, kunnen toegerekend worden aan een BIE indien zij voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Er dient een causale relatie te bestaan met de betreffende BIE;
- De toerekening dient proportioneel te zijn;
- Er dient een profijt te bestaan voor de BIE (het profijtbeginsel).

Deze uitgaven kunnen ook partieel toegerekend worden aan een BIE.

Indien de investering wordt gedaan voordat de BIE is vastgesteld door de raad, dient de investering als materiële vaste activa gerubriceerd te worden. Ook moet regulier afgeschreven worden (ten laste van het programmaresultaat) tot het moment dat de investering opgenomen wordt in de BIE (tegen de resterende boekwaarde).

5.2.3. Afwijkingen vastgesteld jaarbudget

In de programmabegroting zijn de maxima voor de investeringen vermeld. De programmabegroting wordt door de raad vastgesteld. Jaarlijks wordt per BIE een (deel)budget vrijgegeven. De gerealiseerde investeringen per jaarschijf mogen niet hoger zijn dan de, ook na de laatste begrotingswijziging, geraamde bedragen. Er is dan namelijk in beginsel sprake van onrechtmatige uitgaven (begrotingsonrechtmatigheid).

Wanneer hogere investeringen worden verwacht dan in de begroting opgenomen, dient de raad dit bedrag te autoriseren. Andere afwijkingen in een jaarschijf, zoals bijvoorbeeld het achterblijven van verkopen, worden gemeld aan het college en de raad door middel van de reguliere P&C-cyclus.

5.2.4. Methode van kostentoerekening

In het BBV wordt onderscheid gemaakt tussen de directe kosten en de overheadkosten. De definitie van beide kostensoorten is toegelicht in de Nota financieel beleid 2017-2020, vastgesteld in de raad van 12 december 2016.

Alle directe kosten worden bij de programmabegroting - volgens het BBV - rechtstreeks toegerekend aan het betreffende taakveld. Voor de grondexploitatie van de bedrijventerreinen betreft dit het taakveld "Fysieke bedrijfsinfrastructuur" en voor de overige grondexploitatie betreft dit het taakveld "Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)".

De toerekening van de salariskosten (als onderdeel van de directe kosten) aan de grondexploitatie gebeurt op basis van een bij de begroting vastgesteld percentage van de totale loonsom van de voor de grondexploitatie werkzame personeelsleden. Als de werkelijke salariskosten in euro's die over een jaar aan de twee taakvelden hadden moeten worden doorbelast, meer dan 25% afwijken van de salariskosten die op basis van het voorgerecalculeerde percentage aan de taakvelden is toegerekend, vindt bij de jaarrekening correctie plaats. De werkelijke personeelslasten worden bepaald aan de hand van de urenregistratie.

De kosten van overhead worden aan de betreffende twee taakvelden toegerekend conform de methodiek zoals verwoord in de Financiële verordening vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 12 december 2016.

5.2.5. Tussentijds winstnemen

Het tussentijds nemen van winst is onder voorwaarden toegestaan. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt er echter toe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst mag worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex.

Voor tussentijdse winstneming geldt de percentage of completion methode (PoC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de totale grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het zeer waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden daadwerkelijk naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat voldoende zekerheid om winst te verantwoorden:

1. Het totale resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) dat de winst heeft gegenereerd moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd.

De winstneming wordt naar rato van de realisatie van de BIE verantwoord.

5.2.6. Verliesvoorziening

Om een mogelijk verlies vroegtijdig af te dekken voor negatieve grondexploitaties, is het verplicht om een verliesvoorziening in te stellen ter grootte van het totaal van het verwachte verlies. Voor de berekening van het verwachte verlies dient een disconteringsvoet gebruikt te worden in de berekening van de contante waarde van de geprognosticeerde lasten en baten. Deze disconteringsvoet is voor alle gemeenten gelijkgesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, zijnde 2%. Indien een wijziging van dit percentage relevant is wordt dit door de commissie BBV aangegeven. Het meest actuele percentage wordt door ons gehanteerd.

5.3. Faciliterend grondbeleid

De gemeente kan ook de keuze maken om niet een actief grondbeleid te voeren maar een faciliterend grondbeleid. De kosten die gemaakt worden binnen het faciliterend grondbeleid worden verhaald op de eigenaar/projectontwikkelaar van de grond. De kosten hebben het karakter van een vordering. Voor de verantwoording van deze kosten is de aanwezigheid van een getekende anterieure exploitatie-overeenkomst en de aanwezigheid van een vergunning relevant. Deze kosten dienen dus afzonderlijk te worden geadmistreerd. Voor de rubricering in de administratie wordt verwezen naar bijlage 4.

5.4. Vennootschapsbelasting

Het grondbedrijf van de gemeente kan als onderneming voor de vennootschapsbelasting (Vpb) worden aangemerkt. Alle daarmee samenhangende kosten en opbrengsten worden dan in de fiscale winst betrokken. Activiteiten die niet samenhangen met het produceren van bouwgrond worden buiten de fiscale winst gehouden. Te denken valt hierbij aan bouwactiviteiten, renovatie, exploitatie van vastgoed, beheer van openbare ruimte, erfpachtbeheer etc. Ook het faciliterend grondbeleid valt buiten dit regime.

De berekening van de fiscale winst vindt extracomptabel (buiten onze administratie) plaats. Dit omdat de BBV-regelgeving belangrijk anders is dan de fiscale regelgeving. Voor de fiscale berekening hanteren wij het wettelijk kader en de notities uitgevaardigd door het SVLO (Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden).

De toe te rekenen rentekosten worden per begin van het jaar berekend over de fiscale boekwaarde van de BIE's. Het aan de fiscale exploitatie toe te rekenen rentebedrag zal vaak afwijken van het bedrag wat op basis van het BBV is berekend. Dit komt doordat de fiscale boekwaarde van de BIE's gebaseerd is op de marktwaarde terwijl de BBV-boekwaarde de som is van de in het verleden gemaakte kosten en opbrengsten (=vervaardigingsprijs).

De kosten die op de Bro-lijst staan worden volledig door de fiscus geaccepteerd als bedrijfskosten, zie bijlage 3. Daarnaast mogen onder het fiscale regime aanvullende kosten worden toegerekend. Namelijk, indien er specifieke kosten worden gemaakt die nauw samenhangen met een BIE maar buiten de Bro-lijst vallen, mogen deze ook meegenomen bij het bepalen van de fiscale winst.

De volgende kosten en baten voor gronden worden betrokken in de Vpb:

- Bouwgronden in exploitatie (BIE's);
- Voorbereidingskosten voor een BIE die onder IMVA zijn gerubriceerd;
- Grond of vastgoed welke anticiperend voor opname in een toekomstige BIE is aangekocht.

Beleidsuitgangspunten actief grondbeleid (BIE's)

- ✎ De raad stelt bij aanvang een BIE vast;
- ✎ Voorbereidingskosten kunnen ingebracht worden in een BIE. Deze kosten worden tot het moment dat de BIE is vastgesteld voor maximaal 5 jaar als IMVA geboekt;
- ✎ Investeringen in de openbare ruimte kunnen ingebracht worden in een BIE. Deze uitgaven worden tot het moment dat de BIE is vastgesteld als MVA geboekt (incl. reguliere afschrijving). De resterende boekwaarde wordt bij het openen van de BIE ingebracht in de BIE;
- ✎ Het (deel)budget per jaar wordt vastgesteld door de raad bij de programmabegroting;
- ✎ Overschrijdingen van het (deel)budget worden door de raad geautoriseerd;
- ✎ Overhead wordt middels een door de raad vastgesteld percentage toegerekend aan de BIE;
- ✎ Tussentijdse winstneming is onder voorwaarden mogelijk;
- ✎ Verwachte verliezen dienen gedekt te worden door een voorziening te treffen per BIE.

Beleidsuitgangspunten faciliterend grondbeleid

- ✎ Kosten kunnen onder voorwaarden verhaald worden op de eigenaar/projectontwikkelaar van de grond.

Beleidsuitgangspunten vennootschapsbelasting (Vpb)

- ✎ De toe te rekenen rentekosten worden per begin van het jaar berekend over de fiscale boekwaarde van de BIE's;
- ✎ Onder het fiscale regime mogen, naast de kosten van de Bro-lijst ook aanvullende specifieke kosten die nauw samenhangen met een BIE worden meegenomen.

6. Juridisch aspecten

De onderverdeling van het juridische instrumentarium waar het "Grondbedrijf" gebruik van kan maken is verwerving, beheer, uitgifte, kostenverhaal en (publiek private) samenwerking. Het gaat om juridisch instrumentarium, dat meestal privaatrechtelijk (burgerlijk rechtelijk) van aard is. Dat betekent dat het bestuursrecht daar veelal alleen indirect op van toepassing is. De gemeente treedt hier op als rechtspersoon in het (handels)verkeer en niet zozeer in haar rol van overheid waarbij zij handelt conform Wet Markt en Overheid.

6.1. Verwerving

In het grondbedrijfjargon is verwerven kopen onder drang of kopen onder dwang. In het eerste geval gaat het om kopen op initiatief van de gemeente, maar wel in onderlinge overeenstemming tussen de eigenaar en de gemeente. Dit wordt ook wel de minnelijke verwerving genoemd. Kopen onder dwang is in het uiterste geval onteigening, gedwongen verkoop.

Verwervingsinstrumenten kunnen worden ingedeeld in actieve en passieve instrumenten. Onderstaande tabel geeft een weergave.

Instrument	Actief	Passief
Aankoop	X	
Onteigening	X	
Voorkeursrecht		X
Grondbank		X
Verwervingsfonds		X

Actieve instrumenten zijn koop en onteigening. Daarmee kan de gemeente op eigen initiatief feitelijk onroerende zaken in eigendom krijgen. Daarnaast bestaan er meer passieve instrumenten. Dit zijn juridische instrumenten die kunnen bijdragen aan het realiseren van de regierol van de gemeente, maar waarvoor het effect afhankelijk is van de posities en inzet van andere partijen. De belangrijkste is de mogelijkheid van het vestigen van een voorkeursrecht. In een gebied waar een gemeente een voorkeursrecht heeft gevestigd mag de eigenaar zijn grond of gebouw niet verkopen zonder dat eerst aan de gemeente aan te bieden. De werkingsduur van het gemeentelijk voorkeursrecht is afhankelijk van de procedurele stappen die moeten worden gezet.

Bij het voorkeursrecht heeft de gemeente een passieve rol, het initiatief ligt altijd bij de eigenaar. Als deze niet (uit zichzelf) wil verkopen, kan de gemeente ook niet kopen. Er is dus sprake van een recht van eerste koop. Als het recht wordt uitgeoefend moet er wel onderhandeld worden over de prijs. Degene die het recht van eerste koop heeft, is dus afhankelijk van de marktprijs en de onderhandelingen hierover. De prijs kan eventueel door deskundigen of de rechter worden bepaald. De eigenaar is echter nooit verplicht te verkopen en mag ook van de verkoop afzien (maar mag deze grond binnen de werkingsduur van de Wvlg ook niet aan een ander verkopen).

Het recht van eerste koop moet niet worden verward met een koopoptie. Bij een koopoptie wordt doorgaans afgesproken dat een koper het recht heeft om het object te kopen voor een vooraf bepaalde prijs of volgens vooraf bepaalde formule in een vooraf bepaalde periode.

Andere passieve instrumenten zijn het hanteren van een groundbank en het hanteren van een fonds voor strategische aankopen. Een groundbank is een voorraad ruilgrond om bij verwervingen in ontwikkelingslocaties, aan de verkopende partij vervangende grond te kunnen aanbieden. Deze constructie kan voordelen bieden aan zowel de verkopende partij als ook aan de gemeente waardoor verwervingen sneller en goedkoper kunnen worden gerealiseerd. Voor het doen van strategische aankopen kan jaarlijks een bedrag beschikbaar worden gesteld door de gemeenteraad. De waarderingsgrondslag in geval van strategische aankoop is de waarde in het economische verkeer met de optie van nabetaling op basis van bestemmingswijziging.

Strategische keuze: actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid zal de gemeente actief proberen grond te verwerven. De gebruikelijke wijze hiertoe is minnelijke aankoop op basis van reële schadeloosstelling in de zin van de onteigeningswet. Onteigening wordt alleen toegepast indien daar absolute noodzaak voor blijkt te bestaan. Van een dergelijke noodzaak is slechts sprake als bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een bepaald gebied er geen uitzicht bestaat op verwervingsmogelijkheden van voor de realisatie van het plan noodzakelijke grond en er ook geen sprake is van een eigenaar die zelfrealisatie kan toepassen. Bovendien zal voor de gemeente ook onaanvaardbare vertraging moeten ontstaan.

In sommige gevallen, kan het college vanuit strategische overwegingen besluiten om bij het vaststellen van het bestemmingsplan ook een onteigeningsplan in te dienen. Ook in het geval dat onteigening wordt toegepast, zal uitdrukkelijk worden gestreefd naar "minnelijke onteigening". Dit is de situatie waarbij de rechter de schadeloosstelling heeft vastgesteld en getracht wordt voor dat bedrag gewoon te kopen en niet via de rechter de eigendomsoverdracht te bewerkstelligen. Voor iedere ontwikkelingslocatie bestaat de mogelijkheid een verwervingsplan te maken waarin ook het startmoment van de administratieve fase van een onteigeningsprocedure kan worden bepaald. Hierbij is het doel om minnelijke verwervingen, voorafgaand aan de administratieve fase, niet onnodig lang te laten duren. Als algemene vuistregel kan worden gehanteerd dat de administratieve fase start indien een minnelijke verwerving niet binnen een half jaar succesvol is afgerond. De onteigeningsprocedure start met het maken van een onteigeningsplan nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld.

Het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvrg) is noodzakelijk in alle situaties waarin een actief grondbeleid wordt gevoerd. En de gemeente mogelijke aankopen door ontwikkelaars voorziet.

Faciliterende rol

In de situatie waar de gemeente faciliterend optreedt, hanteert zij alle haar ter beschikking staande middelen om de regie op de locatieontwikkeling te realiseren. Veelal werkt zij hierbij samen met een marktpartij. De gemeente zal echter slechts gebruik maken van de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen of indien noodzakelijk onteigening toe te passen indien dan in samenwerking met de betrokken marktpartij(en) ten behoeve van bij derden in eigendom berustende grond noodzakelijk wordt geacht. Ook het minnelijk aankopen van gronden is mogelijk.

6.2. Beheer

In de praktijk wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijk beheer en permanent beheer. De afdeling Ruimte beheert de functionele eigendommen. De tijdelijk te beheren objecten hebben deels betrekking op onroerende zaken in toekomstig plangebied en dienen veelal om na bouwrijp maken in het kader van de gronduitgifte te worden afgestoten. De tijdige beschikbaarheid van het object of de grond voor een voorgenomen ontwikkeling is het uitgangspunt in het geval van tijdelijk beheer.

Op het gebied van het tijdelijk beheer van grond is er altijd een spanningsveld tussen het financieel beheer (een marktconforme opbrengst) en het tijdig beschikbaar krijgen van de grond. Er zijn verschillende beheerinstrumenten die gehanteerd kunnen worden. Er kan gebruik worden gemaakt van geliberaliseerde pacht. Bruikleenovereenkomsten zijn ook mogelijk en ook kan gebruik worden gemaakt van huur- en onderhoudsovereenkomsten. Naar mate de duur van tijdelijk beheer korter zal zijn, kan beter gebruik worden gemaakt van bruikleenovereenkomsten. Nieuwe uitgaven van jacht en bestrijdingen, anders dan in gevallen waarin deze wettelijk verplicht zijn, kunnen het beste niet worden aangegaan of in de voorwaarden worden opgenomen.

Voor wat betreft pacht is bijzondere wetgeving van kracht die de pacht aan dwingende eisen verbindt en toestemming van de Grondkamer vereist voor het sluiten, wijzigen en ontbinden van pachtovereenkomsten. Met ingang van 1 september 2007 is titel 7.5 Burgerlijk Wetboek in werking getreden. Deze titel bevat een wettelijke regeling voor de pacht. De Pachtwet is hiermee vervallen.

Geliberaliseerde pacht is aan wettelijk voorgeschreven normen verbonden die door de pachtkamer worden verstrekt.

6.3. Uitgifte

Het juridisch instrumentarium voor gemeentelijke gronduitgifte is het meest veelzijdig. Er bestaat een scala aan zakelijke en persoonlijke rechten, zoals verkoop, erfpacht, huurkoop, het verlenen van erfdienstbaarheden en opstalrechten. De voor de bedoelde rechten te gebruiken bepalingen kunnen vastgelegd worden in algemene uitgiftevoorwaarden.

Binnen de gemeente wordt gewerkt met:

- Procedure verkoop bouwkavels in de gemeente Weststellingwerf 2011.
- Projectmatige gronduitgifteprocedure gemeente Weststellingwerf.
- Algemene verkoopvoorwaarden bouwterreinen van de gemeente Weststellingwerf.

Onderstaande tabel geeft aan van welke instrumenten de gemeente bij de uitgifte gebruik zal maken en onder welke voorwaarden.

Instrument	Wordt toegepast
Verkoop	ja
Huurkoop	nee
Erfpacht	ja
Opstalrecht	ja
Erdienstbaarheden	ja
Kwalitatieve verplichtingen	ja
Kettingbedingen	ja
Lotingvoorschriften	ja
Openbare inschrijving	ja
Selectieprocedure	dmv prijsvragen of aanbesteding incidenteel
Wachtlst	ja (zoals in titel 2 van de procedure door middel van loting)
Opties	nee
Reserveringen	ja

Opstalrechten worden vooral gevestigd om kabels en leidingen in de uit te geven grond te mogen hebben, eventueel voor het mogen plaatsen van tijdelijke bebouwing. In dat laatste geval is het opstalrecht huurafhankelijk en gaat het dus om door de gemeente te verhuren grond.

Erfdienstbaarheden worden vooral gebruikt voor rechten van overpad, maar ze kunnen ook andere verplichtingen om te dulden of niet te doen behelzen. Een erfdienstbaarheid van uitweg kan eventueel uit de wet voortvloeien.

Kwalitatieve verplichtingen lijken op erfdienstbaarheden. In bepaalde juridische situaties is het beter voor een kwalitatieve verplichting te kiezen.

Mandeligheid kan in bijzondere situaties een middel zijn om (zeer beperkt) extra grondopbrengst te realiseren, zoals bij de uitgifte van een parkeerterrein aan de aanliggende eigenaren van kavels grond gezamenlijk. Er zijn veel toepassingsmogelijkheden, maar de gevolgen voor de eigenaren zijn niet altijd even gunstig. Immers wat gezamenlijk eigendom is moet gezamenlijk onderhouden worden en dat kan conflicten opleveren. Toepassen van mandelighedsrechten moet dan ook zorgvuldig overwogen worden.

6.4. Kostenverhaal

6.4.1. Algemeen

Zoals aangegeven in paragraaf 2.5 geldt een plicht tot kostenverhaal. Kostenverhaal kan plaatsvinden op vier manieren:

1. Via de gronduitgifte (feitelijk is geen sprake van verhaal van kosten maar van dekking van kosten via gronduitgifte);
2. Voorafgaand (anterieur) aan het planologisch besluit, met de eigenaar/projectontwikkelaar die tot ontwikkeling van een gebied over wil gaan een anterieure overeenkomst sluiten, waarin het kostenverhaal is geregeld;
3. Een financiële voorwaarde verbinden aan een omgevingsvergunning op basis van een exploitatieplan. De gemeente is verplicht een exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie niet anderszins is verzekerd. Dit is het geval als de gemeente in een exploitatiegebied niet alle gronden in eigendom heeft verworven en met de exploitant geen overeenstemming heeft kunnen bereiken over het kostenverhaal in de vorm van een anterieure overeenkomst.
4. Een posterieure overeenkomst sluiten met de eigenaar/projectontwikkelaar na de vaststelling van een exploitatieplan.

Er zijn uitzonderingen op de plicht tot kostenverhaal (art. 6.12 lid 2 Wro & art. 6.2.1a Bro).

De gemeente hoeft haar kosten o.a. niet te verhalen indien:

- Het verhaal van kosten anderszins verzekerd is;
- Het totaal aan exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald minder bedraagt dan € 10.000;
- De verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of op nutsvoorzieningen betreffen.

6.4.2. Spoorboekje kostenverhaal

In het geval van zelfrealisatie in ruimtelijke plannen zal de gemeente het instrumentarium voor kostenverhaal optimaal toepassen. Dat houdt in dat ontwikkelaars/zelfrealisatoren met het volgende "spoorboekje" rekening dienen te houden.

- Allereerst zal onderhandeld worden over het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst.
- Bij het in procedure brengen van het ruimtelijk plan wordt zo nodig een concept exploitatieplan mee ter visie gelegd en uiteindelijk vastgesteld in twee gevallen.
 - indien op het moment van vaststellen van het plan nog geen definitieve overeenstemming is bereikt over een anterieure exploitatieovereenkomst waarin een sluitende zekerheid voor de betaling van een exploitatiebijdrage is opgenomen; en/of
 - indien er binnen de gemeente behoefte aan is locatie-eisen te stellen, een planning en fasering bestuursrechtelijk vast te leggen, eisen aan de openbare voorzieningen te stellen en/of een aanbesteding plicht op te leggen.
- Indien ook na het vaststellen van het exploitatieplan op het moment van de afgifte van de omgevingsvergunning geen sluitende anterieure exploitatieovereenkomst met de aanvrager van de omgevingsvergunning is overeengekomen, legt de gemeente bij de omgevingsvergunning dwingend een betalingsvoorschrift met betalingstermijn op.
- Bij niet tijdig betalen treedt de gemeente handhavend op.

Beleidsuitgangspunten juridische aspecten

- ✎ De onderverdeling van het juridische instrumentarium waar het "Grondbedrijf" gebruik van kan maken is verwerving, beheer, uitgifte, kostenverhaal en (publiek private) samenwerking.
- ✎ Actieve instrumenten voor verwerving zijn koop en onteigening. Het belangrijkste passieve instrument is de mogelijkheid van het vestigen van een voorkeursrecht. Andere passieve instrumenten zijn het hanteren van een grondbank en het hanteren van een fonds voor strategische aankopen.

Bijlagen

Bijlage 1: Begrippenlijst

Actief grondbeleid:

Actief grondbeleid behelst een uitdrukkelijke keuze voor eigendomsverwerving door de gemeente, gevolgd door bouwrijp maken en uitgeven van bouwgrond in plangebieden.

Anterieure exploitatieovereenkomst:

De exploitatieovereenkomst die wordt gesloten voordat er een exploitatieplan is vastgesteld, maar nadat de nieuwe Wro is ingevoerd.

BBV:

Het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV) regelt de financiële huishouding van de gemeenten. Tevens stelt de commissie BBV stellige uitspraken op die opgevolgd dienen te worden (tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dat niet te doen). Verder geeft de commissie aanbevelingen en onderhoudt zij een V&A-bestand.

BIE:

Bouwgrond in exploitatie. Een door de raad vastgesteld grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting.

Bouwclaim(overeenkomst):

Een bouwclaimovereenkomst is de overeenkomst waarin de verplichting is opgenomen die de gemeente aanvaardt om netto bouwrijpe kavels grond terug te verkopen aan een eigenaar die zijn grond bruto in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente heeft verkocht. De bouwclaim is het aantal kavels netto bouwgrond dat de oorspronkelijke eigenaar van de gemeente kan kopen. Dat hoeft niet altijd op dezelfde plaats of zelfs in het zelfde plan te zijn.

Bovenplanse verevening:

Het toedelen van gelden vanuit alle gemeentelijke en externe grondexploitaties aan de verliesgevende grondexploitatie van een ruimtelijk plan door middel van een specifiek daartoe in de structuurvisie benoemd fonds.

Erfdienstbaarheid:

Een verplichting van de eigenaar van een onroerende zaak ten opzichte van de eigenaar van een andere onroerende zaak. Het recht blijft op de zaak rusten ook al verandert de eigendomspositie. Bijvoorbeeld de eigenaar van het perceel A heeft het recht om over de grond van perceel B naar de openbare weg te gaan. Als de eigenaar van het ene perceel zijn grond verkoop gaat het recht over op de nieuwe eigenaar.

Exploitatieplan:

Het plan op basis van artikel 6.12 Wro dat als basis dient voor een betalingsvoorschrift in de bouwvergunning van een bijdrage in de kosten van aanleg van openbare voorzieningen. Het plan kan tevens locatie-eisen bevatten en een aanbestedingsplicht en eisen aan de aan te leggen voorzieningen.

Faciliteir grondbeleid:

Onder facilitair grondbeleid wordt verstaan het beleid dat streeft naar realisatie van (ruimtelijke) plannen, maar zonder daarbij uit te gaan van een voorkeur voor gemeentelijk initiatief of marktinitiatief.

Fondsopslag:

Een algemene, van in een percentage of een bedrag per m² berekende toeslag op de kostprijs die voor de gemeente als reservering geldt voor een bepaald doel (zie bijlage).

Locatie-eisen:

Eisen te stellen aan de locatie vervat in een exploitatieplan behorend bij een ruimtelijk plan. Daarin kunnen tot op kavelniveau eisen gesteld worden ten aanzien van de openbare ruimte en ten aanzien van sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap.

Loting:

Loting betekent dat onder gegadigden wordt geloot wie een kavel mag kopen. Loting kan plaatsvinden onder de daartoe ingeschreven gegadigden maar kan ook plaatsvinden in de situatie dat de gemeenten geen lijsten met gegadigden wil bijhouden. Voorts kan loting per kavel of per groep kavels plaatsvinden.

Lotingsreglement:

Een lotingsreglement bevat de methodiek, het proces-verbaal, de bijbehorende stukken, reservelijst, et cetera die bij de loting horen. Het gaat erom dat de gegadigden precies weten hoe het er bij de loting aan toe gaat en wat ze kunnen verwachten.

Macro-aftopping:

Dit geldt als criterium dat het totaal aan te verhalen kosten het totaal aan baten van de ontwikkeling niet mag overschrijden. Een en ander zoals vastgelegd in Wro artikel 6.16 omtrent de maximering van de totale verhaalbare kosten.

Wro Artikel 6.16

“Indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten”.

Mandeligheid:

Een wettelijk geregelde vorm van onverdeeld mede-eigendom.

Marktconforme prijs:

De prijs die in de markt (maximaal) haalbaar is.

Onrendabele top:

Het gedeelte van de kostprijs van een te exploiteren project dat niet kan worden gedekt door de opbrengst.

Ontwerpcompetitie:

Een selectiemethode waarbij een marktpartij als koper van een complexkavel wordt geselecteerd door de gegadigden een ontwerp voor de beoogde bebouwing te laten maken en daaruit gemotiveerd een keuze te maken. Onder de gegadigden kan een prequalificatie worden gehouden.

Openbare inschrijving:

Openbare inschrijving geeft de gemeente de mogelijkheid om een bieding uit te brengen op een onroerende zaak. De inschrijving kan zowel openbaar (voor iedereen) als gesloten (voor bepaalde personen) plaatsvinden. De voorwaarden waaronder inschrijving kan plaatsvinden en de gunningcriteria moeten duidelijk zijn beschreven en aan iedere aanbieder bekendgemaakt.

Opstalrecht:

Het recht om bebouwing, dan wel kabels of leidingen op de grond van een ander te hebben, te houden en te onderhouden.

Optie:

Een optie kan worden beschouwd als een onherroepelijk aanbod. Zodra de wederpartij dit aanbod aanvaardt, is er sprake van wilsovereenstemming waardoor de overeenkomst tot stand komt. De gemeente kan opties uitgeven, maar ook in optie nemen. Opties kunnen een tijdsbeperking bevatten.

Overeenkomstpercelen:

Dit is een term uit het kostenverhaal die wordt gebruikt voor percelen grond binnen een plangebied ten aanzien waarvan een exploitatie-overeenkomst met de eigenaar is gesloten.

Pacht:

Een bepaalde vorm van juridisch zeer strak geregelde 'huur' van agrarische grond. Pacht kan regulier zijn (6 jaar met 6 jarige verlengingen en een wettelijk recht van eerste koop voor de pachter) of kortlopend (telkens een jaar). Kortlopende pacht kan voor de duur van 1 of 2 jaar zijn en telkens tot maximaal bij elkaar 12 jaar opnieuw worden afgesloten, wederom onder stringente voorwaarden.

Particulier opdrachtgeverschap:

De situatie dat de betrokken grond dient te worden uitgegeven zonder verplichting om de daarop te bouwen woning door de uitgevende partij te laten bouwen, dus vrij van gedwongen winkelnering bij de verkopende ontwikkelaar.

Passief grondbeleid:

Passief grondbeleid geeft de voorkeur aan het volgen van initiatieven vanuit de markt, zonder zelfstandig optreden.

Planeconoom:

Degene die tot taak heeft de financieel economische berekening, wijziging en begeleiding van projecten en bestemmingsplannen uit te voeren.

Posterieure exploitatieovereenkomst:

De exploitatieovereenkomst die wordt gesloten nadat er een exploitatieplan is vastgesteld.

PPS constructie:

Publiek-Private Samenwerking (PPS) is een samenwerkingsvorm tussen een overheid en een of meer private ondernemingen. In tegenstelling tot de openbare aanbesteding van de overheidsbestedingen, waarbij de aanbestedende overheid de uitvoering gedetailleerd vastlegt in een bestek en/of Programma van Eisen (PvE), bemoeit de overheid zich bij PPS-constructies niet met de inhoud en stuurt volledig op het gewenste einddoel (de 'output'). Op deze wijze hebben de marktpartijen alle vrijheid om naar eigen inzicht de uitvoering (de 'input') vorm te geven. Op die manier wil de Rijksoverheid gebruikmaken van de denk- en innovatiekracht van de markt. De marktpartij wordt voor een lange periode gecontracteerd om niet alleen te ontwerpen, te bouwen en/of te beheren, maar vaak ook om het project te financieren.

Profijtbeginsel:

Het profijtbeginsel is gebaseerd op de gedachte dat burgers en bedrijven moeten bijdragen in de kosten van de door de overheid voortgebrachte voorzieningen naar de mate van het profijt dat zij (de burgers) van die voorzieningen hebben.

Reservering:

Reservering houdt in dat de grond (al of niet gedurende een bepaalde periode) niet aan een andere gegadigde zal worden aangeboden, dan aan degene voor wie gereserveerd is. Voor beide partijen ontstaat hiermee ruimte om verder te onderhandelen, als een der partijen opzegt, is de gemeente vrij om aan een ander aan te bieden. De gemeente kan aan reservering een tijdsbeperking en/of een vergoeding verbinden.

Strategische aankoop:

Een strategische aankoop is een aankoop van grond en eventueel daarop staande gebouwen die in het kader van toekomstige ontwikkelingen belangrijk voor de gemeente is om in eigendom te hebben. Het gaat dan om toekomstige ontwikkelingen die nog niet in een (ontwerp) bestemmingsplan zijn opgenomen, maar waarvan het belang door het college wel als evident wordt beschouwd.

Vrij op naam:

Kosten van (bouwrijpe) grond plus bouwkosten woning (inclusief bijbehorende overwaardes) plus notaris- en kadastrale kosten. Verkoopprijs voor consument voor nieuw te bouwen woning, niet altijd gelijk aan marktwaarde van de woning.

Vennootschapsbelasting (Vpb):

De vennootschapsbelasting is een winstbelasting.

Waarborgsom:

Van waarborgsom kan worden gebruik gemaakt indien aan een aanbetalingsbepaling de clausule is gekoppeld, dat deze vervalt aan de verkoper als de koper niet aan zijn verplichtingen voldoet. Een aanbetaling krijgt dan het karakter van een boete.

Zelfrealisatie:

De situatie waarin de eigenaar van de grond in een plangebied (meestal een ontwikkelaar of een bouwondernemer) zelf in staat en bereid is de nieuwe bestemming te realiseren. Er kan dan geen onteigening plaatsvinden en als hij niet wil verkopen kan de gemeente dus nooit eigenaar worden.

Bijlage 2: Grondprijsmethoden

Kostprijsbenadering:

Bij deze methode wordt de grondprijs gelijk gesteld aan de kosten in de grondexploitatie. Op deze manier ontstaat altijd een sluitende grondexploitatie. In Nederland werden in het verleden gronden nog wel eens verkocht tegen de kostprijs. Groot nadeel is echter dat de grondprijs op deze manier geen enkele relatie heeft met de marktwaarde van de grond. Die kan veel hoger liggen dan de kostprijs. Tegenwoordig wordt de kostprijs nog wel berekend om te analyseren wat de grondprijs moet zijn om in ieder geval een sluitende grondexploitatie te waarborgen.

Comparatieve methode:

Comparatief betekent vergelijkenderwijs. De grondprijs wordt dus vastgesteld door te onderzoeken wat gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties zijn. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vergelijkbaarheid van de locatie (correcties mogelijk voor ligging en andere aspecten) en met de prijspeildatum van het vergelijkingsmateriaal. De methode is simpel te noemen en leidt tot het hanteren van marktconforme prijzen.

Residuele waardemethode:

Bij deze methode wordt een raming opgesteld van de te verwachten VON-prijzen van het te realiseren vastgoed. Tevens wordt een raming opgesteld van de kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het betreffende vastgoed, de stichtingskosten. Worden van de VON-prijs de stichtingskosten af getrokken dan resteert de residuele grondwaarde. De methode wordt aanbevolen door de Vereniging van Nederlandse Grondbedrijven (VNG) en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) in hun convenant (Gemeentelijk grondprijsbeleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit) van 19 december 2001.

Grondquotes:

Deze methode is in feite gebaseerd op een groot aantal residuele grondwaardeberekeningen. Op een gegeven moment kan een soort vuistregel geformuleerd worden dat bij woningen van een bepaald type en een bepaalde VON-prijs een bepaald percentage voor de grondprijs overblijft. Dit percentage wordt dan uitgedrukt als percentage van de VON-prijs (minus BTW) en wordt de grondquote behorend bij die VON-prijs genoemd. In de praktijk wordt dit veelal uitgezet in een lijn waarbij op de ene as VON-prijzen staan en op de andere as de bijbehorende grondquotes (hierna quotelijn genoemd). Hierbij kan bijvoorbeeld gelden dat een 2^e kapwoning met een VON-prijs van € 280.000 een grondwaarde van 30% heeft en een vrijstaande woning van € 400.000 een grondwaarde van 35%. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de BTW. De VON-prijs is altijd inclusief BTW waar de grondwaarde altijd exclusief BTW wordt uitgedrukt. Om de grondwaarde te berekenen dient de VON-prijs dus nog met de BTW verminderd te worden.

Voordeel van deze methode is dat de grondquote een hard percentage is. Bij de residuele methode ontstaat veelal discussie over de hoogte van de aangenomen stichtingskosten. Een nadeel is dat ontwikkelaars/particulieren bij het hanteren van een grondquote niet worden beloond voor het toevoegen van extra kwaliteit en/of investeren in extra duurzame maatregelen in de woning als dit zich niet direct vertaalt in de VON-prijs van de woning. Als de VON-prijs gelijk blijft terwijl de stichtingskosten, als gevolg van het toevoegen van extra kwaliteit, hoger worden, dan heeft de ontwikkelaar residueel gezien minder geld voor de grond beschikbaar. De quote is echter gekoppeld aan de VON-prijs en de grondprijs wordt dus niet lager. Als gevolg hiervan voegt een ontwikkelaar dergelijke extra kwaliteit dan ook niet toe. Als residueel wordt gerekend dan vertaalt dergelijke extra kwaliteit zich direct in een lagere grondwaarde.

Bijlage 3: Kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet RO, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;

- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 6.2.7

Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de wet, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. van bijdragen en subsidies van derden;
- c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.12

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Bijlage 4: Administreren faciliterend grondbeleid

Bij de rubricering in de administratie van het faciliterend grondbeleid is het volgende van belang:

Indien sprake is van een anterieure exploitatieovereenkomst en wel of geen vergunning:

1. Indien er een vergunning is verleend en de kosten zijn gemaakt dan rubriceren de kosten als Debiteur (factuur versturen);
2. Indien er een vergunning is verleend en de kosten zijn nog niet gemaakt dan rubriceren de kosten als Overlopend passief (wel een plicht maar nog niet gerealiseerd);
3. Indien er nog geen vergunning is verleend en de kosten zijn gemaakt dan rubriceren de kosten als Nog te factureren;
4. Indien er nog geen vergunning is verleend en de kosten zijn nog niet gemaakt dan moet het vergunningsrecht buiten de balans om vastgelegd worden als NIBOR (niet in de balans opgenomen recht).

Wanneer sprake is van een exploitatieplan en wel of geen vergunning:

1. Indien er een vergunning is verleend en de kosten zijn gemaakt dan rubriceren de kosten als Vordering (kan nog niet gefactureerd worden);
2. Indien er een vergunning is verleend en de kosten zijn nog niet gemaakt dan rubriceren de kosten als Overlopend passief (wel een plicht maar nog niet gerealiseerd);
3. Indien er nog geen vergunning is verleend en de kosten zijn gemaakt en er is zicht op verrekening, dan rubriceren de kosten als Overlopend actief. Hierbij geldt de voorwaarde dat deze kosten naar verwachting binnen 10 jaar kunnen worden verhaald;
4. Indien er nog geen vergunning is verleend en de kosten zijn gemaakt maar er bestaat geen zicht op verrekening dan verantwoord in programmaresultaat en tevens buiten de balans om vastleggen als NIBOR (niet in de balans opgenomen recht). Hierbij geldt dus de voorwaarde dat deze kosten naar verwachting niet verhaald kunnen worden;
5. Indien er nog geen vergunning is verleend en de kosten zijn nog niet gemaakt dan buiten de balans om vastleggen als NIBOR (niet in de balans opgenomen recht).

Vorbereidingskosten binnen het faciliterend grondbeleid dienen op de zelfde wijze behandeld te worden als bij een BIE, zij het dat deze als een overlopende activa post worden opgenomen. Dit geldt eveneens voor de methode van kostentoekening. Het kostenverhaal is daarbij gemaximeerd tot het totaal van de potentiële opbrengsten (macro-aftopping).