

## Belangrijkste verschillen met nota Grondbeleid 2017 op hoofdlijnen

Algemeen	Nota 2017	Nota 2023
<b>Hoofdkeuze grondbeleid</b>	Geen keuze (Impliciet situationeel)	Situationeel: bewust en onderbouwd leveren van maatwerk
<b>Maatschappelijke doelen en bestuurlijke ambities</b>	Niet van toepassing	De maatschappelijke doelstellingen en bestuurlijke ambities van ons omgevingsbeleid inclusief beoogd resultaat vormen expliciet onderdeel van besluitvorming.
<b>Afwegingskader</b>	Niet van toepassing	Expliciet onderdeel in besluitvorming ter onderbouwing onze rolkeuze
<b>Voorwaarden waaraan projecten of proces aan moet voldoen</b>	Niet van toepassing	Organisatorisch (integrale benadering, capaciteit) en financieel (minimaal sluitende businesscase, tenzij akkoord raad, aanvaardbare risico's, voldoen aan kostenverhaal)
<b>Grondbeleidsinstrumenten</b>	Conform wet- en regelgeving Wro	Specifieke regels en Omgevingswet
<b>Gronduitgiftebeleid</b>	Alleen op hoofdlijnen	Specifiek uitgifte- en grondprijnsbeleid + grondprijzenbrief college
<b>Spelregels grondexploitaties</b>	Gericht op inhoud exploitatieberekening	Gericht op gehele exploitatieopzet en proces
<b>Beleidslijnen</b>	Nee	Ja

# Belangrijke verschillen met nota Grondbeleid 2017

Verwerving	Nota 2017	Nota 2023
<b>Strategische verwerving</b>	Wij kopen strategisch als wij invloed willen hebben op de toekomstige invulling van deze gronden en/of willen profiteren van waardestijgingen van de grond. Strategische gronden kunnen wij ook inzetten bij een grondruil.	We nemen alleen strategische grondposities in als dit volgt uit een integrale afweging, waarbij bij de volgende onderbouwingen worden opgenomen: - Onderbouwing van het belang van de aankoop aan de bijdrage aan de maatschappelijke ambities van de gemeente inclusief de noodzaak tot gemeentelijke regievoering via grondeigendom. - Onderbouwing van de ontwikkeltermijn. - Onderbouwing van de toekomstig financiële businesscase inclusief eventuele dekking. - Onderbouwing van de financiële risico's, bijvoorbeeld het risico op afwaardering, plankosten, beheerkosten en rentelasten.
<b>Wet voorkeursrecht</b>	In geval er een gebiedsvisie is gemaakt die de gemeente per definitie via actief grondbeleid tot ontwikkeling wil brengen.	De gemeente kan het instrument van voorkeursrecht inzetten voordat de gemeente toe is aan wijziging van het omgevingsplan. De inzet van dit instrument wordt afgewogen tegen de optie van strategische verwerving en zal deze dus inzetten in een vroeg stadium van de voorgenomen ontwikkeling. Het vestigen van een voorkeursrecht betekent dat binnen drie jaar daarna een planologische maatregel moet worden getroffen om het voorkeursrecht te kunnen verlengen.
<b>Onteigening</b>	Onteigening zetten wij in wanneer er sprake is van algemeen belang, noodzaak, urgentie en wanneer zelfrealisatie door de eigenaar niet tot de mogelijkheden behoort.	Alleen wanneer uiterste inspanningen om minnelijk tot overeenstemming te komen niet tot succes leiden en het bestemmingsplan/omgevingsplan in de uitvoering tot onaanvaardbare vertraging dreigt te geraken, mag onteigening worden overwogen. In de Omgevingswet is de procedure voor onteigening vastgelegd en de wettelijke criteria waaraan de gemeente moet voldoen.

# Belangrijke verschillen met nota Grondbeleid 2017

Kostenverhaal	Nota 2017	Nota 2023
<b>Kostenverhaal algemeen</b>	Cf. Bro	<p>De gemeente Schagen handelt naar de wettelijke plicht van kostenverhaal. Dit betekent dat de kosten van grondexploitatie die rechtmatig kunnen worden verhaald, ook daadwerkelijk worden verhaald. En dat, als er wat dat betreft een tekort is, dat voor de gemeente een reden kan zijn af te zien van het nemen van een planologisch besluit om de ontwikkeling mogelijk te maken.</p> <p>De werkwijze bij gemeentelijk kostenverhaal wordt nader vastgelegd in een "Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen".</p>
<b>Anterieure overeenkomst</b>	De gemeente Schagen heeft de voorkeur haar kosten te verhalen via een anterieure of posterieure overeenkomst	Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente Schagen een sterke voorkeur voor kostenverhaal via het privaatrechtelijk traject van een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst wordt altijd gesloten voorafgaand of bij vaststelling van het betreffende (herziening van) het ruimtelijk plan danwel voordat de ontwikkeling in een omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een buitenlandse activiteit mogelijk wordt gemaakt.
<b>Intentieovereenkomst</b>	n.v.t.	Voor faciliterende projecten (grondbeleid route 2) wordt altijd eerst een intentieovereenkomst gesloten voordat wordt overgegaan tot het opstellen en sluiten van een anterieure overeenkomst.

# Belangrijke verschillen met nota Grondbeleid 2017

Uitgiftebeleid	Nota 2017	Nota 2023
<b>Algemeen</b>	n.v.t.	Gronduitgifte vindt plaats met inachtneming van de richtlijnen die voortvloeien uit relevante wetgeving en jurisprudentie (zoals het Didam-arrest en Wet Markt en Overheid). De manier waarop grond wordt uitgegeven, wordt per locatie en per functie bepaald.
<b>Uitgangspunten</b>	n.v.t.	Uitgangspunten over: Staat van levering, fiscaliteit, openbare ruimte, indexering van prijzen, verkoopvoorwaarden.
<b>Erfpacht</b>	Het recht van erfpacht zetten wij in wanneer de andere partij de onbebouwde grond voor maatschappelijke doeleinden wil gebruiken.	Erfpacht is een bespreekbare vorm van uitgifte. Het instrument kan worden overwogen wanneer de omstandigheden het aantrekkelijk maken voor de gemeente en verkrijger van het erfpachtrecht. Hierbij wordt beoordeeld of erfpacht kan worden ingezet en op welke wijze erfpacht dan vorm krijgt. Daarbij wordt onder meer beoordeeld of de administratieve lasten (inclusief capaciteit) voor de gemeente niet te zwaar wegen ten opzichte van de (maatschappelijke) voordelen.
<b>Anti-speculatie</b>	n.v.t.	Bij gronduitgifte kan ervoor gekozen worden om in de overeenkomst/koopakte bijzondere bepalingen op te nemen om speculatie na gronduitgifte tegen te gaan (anti speculatie en zelfbewoningsplicht)
<b>Tender</b>	n.v.t.	Bij de uitgifte van grond voor projectmatige ontwikkelingen, is een tender het uitgangspunt. Onder het begrip tender worden alle vormen van gronduitgifte verstaan waarbij meerdere partijen in de gelegenheid zijn een bieding uit te brengen, zoals openbare aanbestedingen, prijsvragen en meervoudig ondershandse aanbestedingen. Het college bepaalt hoe marktpartijen geselecteerd worden, en dit kan verschillende procedures omvatten, afhankelijk van factoren zoals de aanwezigheid van openbare werken, het moment van selectie van een ontwikkelaar en de omvang en complexiteit van de ontwikkeling. Bij een tenderprocedure kan naast het bieden van een grondprijs ook sprake zijn van het vragen van een zogenaamde inschrijfvergoeding (ook wel entree-vergoeding).

# Belangrijke verschillen met nota Grondbeleid 2017

Uitgifteprijsbeleid	Nota 2017	Nota 2023
<b>Marktconformiteit</b>	Bij gronduitgifte ligt de nadruk op langdurige uitgave van gronden of op grondverkoop tegen marktwaarde.	Europese en nationale wetgeving bepaalt dat marktwerking en marktconformiteit uitgangspunt moeten zijn bij in-en verkoop. Bij de verkoop, verhuur van gronden en de vestiging van zakelijke rechten zoals opstal en erfpacht, hanteert de gemeente daarom marktconforme prijzen. In enkele specifieke gevallen kan het maatschappelijke belang echter dusdanig groot zijn, dat het bestuur kan besluiten om van bovengenoemd principe gemotiveerd af te wijken. Algemeen beginsel is dat indien subsidie noodzakelijk is geen subsidie via een lagere prijsstelling wordt verleend maar via een aparte geldstroom, eventueel vanuit specifiek daarvoor ingerichte fondsen.
<b>Bepaling grondprijzen</b>	De marktwaarde bepalen wij door gebruik te maken van een openbare biedprocedure een onafhankelijke taxatie en op basis van residuele grondwaarde en/of de comparatieve grondwaarde berekening. Voor een aantal verkopen heeft de gemeente Schagen gekozen voor vaste prijzen waardoor hier geen openbare bieding of taxatie nodig is.	De gemeente Schagen hanteert verschillende methoden om ervoor te zorgen dat de grondprijs marktconform is. De voorkeursvolgorde in methoden is als volgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op basis van een openbare biedingsprocedure (tender).</li> <li>• Op basis van een externe, onafhankelijke taxatie op basis van residuele grondwaardemethode en/of comparatieve methode.</li> <li>• Vaste grondprijs.</li> </ul>
<b>Eisen bij Taxatie</b>	Geen eisen.	Taxaties vinden plaats vóór de onderhandelingen en worden uitgevoerd door een onafhankelijk, bij het Nederlands Register voor Vastgoedtaxateurs (NRVT), ingeschreven taxateur. De taxatie dient het karakter van een volledige taxatie te hebben.
<b>Afwijking taxatie</b>	n.v.t.	Diverse mogelijkheden: gezamenlijke uitgangspunten voor onderhandeling, herzien binnen 1 jaar, afwijkingen door college binnen bepaalde kaders
<b>Grondprijzenbrief</b>	n.v.t.	Jaarlijks wordt door het college een Grondprijzenbrief inclusief grondprijzentabel vastgesteld waarin de geactualiseerde vaste grondprijzen en indexeringsmethoden zijn opgenomen. Deze wordt door het college uiterlijk vastgesteld op 1 januari van het betreffende jaar. Indien noodzakelijk kan het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van de grondprijzenbrief. Hierbij gaat het om locatiegebonden specifieke omstandigheden die een andere methode dan wel grondprijs rechtvaardigen. Daarbij dient het college rekenschap te geven van de geldende wetgeving (bijv. Didam Arrest) en de informatieplicht die volgt uit artikel 169 van de gemeentewet.

# Belangrijke verschillen met nota Grondbeleid 2017

Financiële kaders en risicomanagement	Nota 2017	Nota 2023
<b>BBV</b>	n.v.t	Stellige uitspraken en aanbevelingen uit de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van de commissie BBV worden gevolgd. Afwijkingen van stellige uitspraken en aanbevelingen worden gemotiveerd en kenbaar gemaakt bij de begroting en/of jaarrekening.
<b>Vorbereidingskredieten</b>	De raad stelt per jaar een bedrag van € 100 duizend beschikbaar (ca. 3 projecten) voor te maken kosten in de initiatieffase van mogelijk nieuwe grondexploitaties. Bij het openen van een grondexploitatie worden de gemaakte kosten opgevoerd in die grondexploitatie. Als er geen grondexploitatie wordt geopend komen de kosten ten laste van de reserve grondexploitatie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de start van de initiatieffase tot aan bestuurlijke vaststelling van de Projectopdracht wordt gebruik gemaakt van de reguliere exploitatiebudgetten. Dit budget moet voldoende zijn om de werkzaamheden tot en met vaststelling Projectopdracht te kunnen uitvoeren.</li> <li>• De kredietaanvraag voor projecten van actief grondbeleid met minder dan € 100.000 (inclusief ambtelijke plankosten) aan te verwachten voorbereidingskosten worden voorgelegd aan de gemeenteraad via besluitvorming MPG. Dit betekent dat de raad mandaat geeft aan het college om voorbereidingskosten te maken vooruitlopend op vaststelling door de raad via de MPG.</li> <li>• Voor projecten met meer dan € 100.000 aan te verwachten voorbereidingskosten (inclusief ambtelijke plankosten) dient een voorbereidingskrediet te worden aangevraagd bij de gemeenteraad. Dit geldt zowel voor faciliterend als actief grondbeleid. Het krediet wordt vervolgens indien nodig aangepast via de MPG.</li> </ul>
<b>Meerjarenprogramma Grondbeleid</b>	In de uitgebreide voortgangsrapportage, die voorafgaand aan de begroting aan de raad wordt gepresenteerd, kunnen wij voorstellen doen over eventuele wijzigingen van de grondexploitaties (financieel en/of in de uitgangspunten), geven wij een helder inzicht in de stand van zaken, de huidige boekwaarde (ofwel vervaardigingsprijs: verkrijgingsprijs plus kosten), de verwachtingen voor de resterende looptijd van de grondexploitatie met een maximum van 10 jaar en de financiële beheersing van alle eigendommen. Eventuele tussentijdse wijzigingen in de grondexploitaties worden in een light versie van de voortgangsrapportage aan de raad voorgelegd.	Via de MPG stelt de raad jaarlijks de herziene grondexploitatiebegrotingen vast en verstrekt de kredieten voor de uitvoering van het grondbeleid. De herziening gebeurt op basis van de stand onderhanden werk per 1 juni. Met het MPG wordt de raad geïnformeerd over significante wijzigingen in een project die ruimtelijk, financieel of functioneel gevolgen (kunnen) hebben voor de gemeente. Dit heeft betrekking op onze eigen grondexploitaties, maar ook op substantiële wijzigingen bij facilitaire projecten. Via de MPG wordt door het college ook inzicht gegeven in de (ontwikkeling van) het weerstandsvermogen, haar gronden en de te ontwikkelen en in ontwikkelingen genomen projecten van grondbeleid. De MPG wordt vastgesteld in de raadsvergadering voorafgaand aan de begrotingsbehandeling.
<b>Reserve grondexploitatie</b>	De kosten voor het treffen van de voorziening komen ten laste van de reguliere exploitatie. Deze wordt vervolgens gedekt uit de reserve grondexploitatie.	Ter waarborging van de continuïteit van de verwezenlijking van ons omgevingsbeleid is een reserve grondexploitatie opgericht. De reserve grondexploitatie is een vereveningsreserve. En dient zowel ter afdekking van nadelige resultaten vooraf, als financiële tegenvallers gedurende de uitvoering. Elementen die ten laste of ten gunste mogen komen van de reserve grondexploitatie zijn: Winstnemning, Financiële meevallers (kansen, Afwaardering voorbereidingskosten, Afwaardering Materiële vaste activa onderdeel Gronden en terreinen, Optreden van het risico op het verschuldigd zijn van vennootschapsbelasting, 100% netto winsten uit verkoop gemeentelijk eigendom, niet zijnde snippergroen.

# Belangrijke verschillen met nota Grondbeleid 2017

Spelregels grexen	Nota 2017	Nota 2023
<b>Vaststellen grex</b>	Gronden kunnen pas als bouwgrond in exploitatie worden opgenomen als er voor deze gronden een door de raad vastgesteld grondexploitatiecomplex met grondexploitatieberekening (samen verder: grondexploitatie) is vastgesteld. De grondexploitatie moet worden opgesteld voor een eigen ontwikkeling (actief grondbeleid) maar ook wanneer er bij een verkoop aan een ontwikkelaar voor een transformatie, voorafgaand wel kosten door de gemeente zijn gemaakt, zoals sloop, sanering etc.	Een gemeentelijk grondexploitatiecomplex ("grondexploitatie") wordt vastgesteld door de gemeenteraad, gelijktijdig of voorafgaand aan de vaststelling van het ruimtelijk besluit waarop de grondexploitatie betrekking heeft.
<b>Verliesneming</b>	Vanaf het moment dat duidelijk wordt dat een grondexploitatie een negatief resultaat heeft, dient er een voorziening getroffen te worden of verlies genomen te worden ter hoogte van dat bedrag. Een verliesname komt direct ten laste van de reserve grondexploitatie.	Voor grondexploitaties met een onafwendbaar verlies ('onrendabele top') wordt vanuit het voorzichtigheidsprincipe een verliesvoorziening getroffen, ter grootte van het verwachte resultaat op Eindwaarde. Deze voorziening wordt in beginsel getroffen ten laste van de Reserve grondexploitaties.
<b>Opzet grondexploitatie bij vaststelling</b>	Bij het openen van een grondexploitaties maken wij gebruik van de uitgangspunten zoals die op dat moment voor die specifieke grondexploitatie verklaarbaar zijn. De mate van zekerheid van de uitkomst van de exploitatierekening is afhankelijk van de fase van het ruimtelijk plan.	De grondexploitatie bestaat uit een integraal document met een verplicht aantal onderdelen. Het bevat bij vaststelling minimaal: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een exploitatieopzet</li> <li>- Grondexploitatiebegroting</li> <li>- Kwalitatieve risicoanalyse</li> <li>- Analyse vpb</li> </ul> Het uitwerkingsniveau van de raming van de kosten past bij het uitwerkingsniveau van de ontwikkeling. Bij vaststelling van het gemeentelijke grondexploitatiecomplex worden door de raad de gronduitgifteprijsen voor verschillende functies vastgesteld op basis van een marktconforme benadering en aan de hand van de laatst vastgestelde grondprijzenbrief.

# Belangrijke verschillen met nota Grondbeleid 2017

Spelregels grexen	Nota 2017	Nota 2023
<b>Winstneming</b>	Wanneer de exploitatie in de realisatiefase een betrouwbaar positief eindsaldo aangeeft nemen wij (gedeeltelijk) winst naar rato van het aantal verkocht vierkante meter in relatie tot het totaal. De winst komt ten gunste van de reserve grondexploitatie.	Eventuele winsten van projecten moeten – conform de BBV-voorschriften genomen als deze voldoende zeker zijn. Dit gebeurt volgens de regels van de Percentage Of Completion (POC) methode. Bij het bepalen van de winst wordt rekening gehouden met project specifieke risico's in zowel de kosten als de opbrengsten, zoals zijn vastgesteld in de MPG.
<b>Openbaarheid</b>	n.v.t.	De grondexploitatie wordt in beginsel in de openbaarheid door de raad vastgesteld. De inhoud van de grondexploitatie is overeenkomstig de openbaarheid. Dit betekent dat indien sprake is van bijvoorbeeld (bedrijfs)gevoelige informatie, het college besluit om gedetailleerd onderbouwing van het rapport in geheimhouding voor te leggen aan de raad, danwel de grondexploitatie op onderdelen veralgemeniseert, zonder dat dit onrecht doet aan de sturingsinformatie of de financiële belangen van de gemeente schaad
<b>Tussentijdse herziening (plankaderwijziging)</b>	n.v.t.	Wanneer tijdens de uitvoering substantieel wordt afgeweken van de plankaders zoals opgenomen in de laatste bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie, dan dient de grondexploitatie separaat en opnieuw door de raad te worden vastgesteld ('integrale herziening'). Wat substantiële afwijkingen zijn, is verwoord in onderdeel 9 van Bijlage 4.
<b>Afsluiten</b>	n.v.t.	De raad wordt geïnformeerd over het voornemen van afsluiting van een grondexploitatie via de MPG. De daadwerkelijke afsluiting wordt administratie verwerkt en verantwoord via de paragraaf grondbeleid van de programmarekening. Het resultaat wordt verrekend met de reserve grondexploitatie. Een grondexploitatie wordt afgesloten als 90% van de geprognosticeerde werkzaamheden zijn uitgevoerd en 100% van de uit te geven gronden zijn verkocht en er geen bijdragen(subsidies, bijdragen derden) meer worden verwacht of geen risico bestaat op het niet realiseren hiervan. Voor de uitvoering van eventuele restantwerkzaamheden wordt een algemeen restplan opgenomen.