

# Nota Grondbeleid 2024 – 2027



leiderdorp

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Beleidskeuzes / Samenvatting.....	3
Hoofdstuk 2: Inleiding .....	4
Inleiding .....	4
Aanleiding.....	4
Hoofdstuk 3: Beleidskaders Leiderdorp.....	5
Hoofdstuk 4: Grondbelevormen .....	7
Actief grondbeleid .....	7
Faciliterend grondbeleid.....	7
Samenwerking met marktpartijen (tussenvorm) .....	8
Hoofdstuk 5: Grondbeleid in Leiderdorp.....	9
Grondbeleidskeuze .....	9
Afwegingskader .....	9
Projectplan .....	9
Hoofdstuk 5: Instrumentarium .....	11
Grondverwerving.....	11
Grondbeheer .....	11
Gronduitgifte .....	12
Kostenverhaal .....	14
Hoofdstuk 6: Financieel kader .....	15
Grondprijnsbeleid.....	15
Grondexploitaties .....	15
Risicomanagement .....	16
Algemene reserve bouw- en grondexploitaties .....	16
Waardering grondposities .....	16
Vorbereidingskredieten.....	17
Hoofdstuk 8: Organisatie en beheer.....	18
Hoofdstuk 9: Rolverdeling gemeenteraad en college.....	19
Bijlage 1: Voor- en nadelen grondbelevormen .....	21
Bijlage 2: Grondprijsmethoden .....	22

## Hoofdstuk 1: Beleidskeuzes / Samenvatting

De gemeente Leiderdorp voert een situationeel grondbeleid. De gemeente zet in op behoud en versterking van de kernkwaliteiten: verbondenheid met de Randstad, “Dorpse geneugten”, de groenblauwe structuur en de cultuurhistorische waarden. De gemeente zet in op behoud van de polders, woningbouw in de polders zal niet plaatsvinden. Nieuwe ontwikkelingen vinden plaats binnen grenzen van bestaande bebouwing, zoals op transformatielocaties als de Baanderij. Binnen de bestaande woonwijken is weinig ruimte voor grootschalige woningbouw, kleinschalige ingrepen en functiemenging blijven in deze wijken mogelijk.

De gemeente zal de invulling van haar grondbeleid per situatie toesnijden om het gewenste resultaat te bereiken. Het vertrekpunt van de gemeente is faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente ontwikkelingen over aan de markt, hierop stuurt zij middels privaatrechtelijke afspraken en publiekrechtelijke kaders. Per opgave beoordeelt de gemeente of er aanleiding is om een andere vorm van grondbeleid toe te passen die meer geschikt is om de ruimtelijke opgaven te realiseren. Per locatie wordt in de initiatieffase een projectplan opgesteld waarin de strategie wordt bepaald, welke factoren zoals ambities, grondposities, capaciteit, financiën, risico's etc. een rol spelen. Dit projectplan wordt ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

In deze nieuwe Nota Grondbeleid is een vertaalslag gemaakt naar de Omgevingswet, welke per 1 januari 2024 in werking treedt. Daarnaast is in het kader van leesbaarheid gekozen voor een vereenvoudigde opzet. De Omgevingswet neemt voor het gemeentelijk grondbeleid géén grootschalige wijzigingen met zich mee. Het instrumentarium verandert op onderdelen en ook wordt er een nieuw instrument geïntroduceerd met de Omgevingswet (kavelruil).

## Hoofdstuk 2: Inleiding

### Inleiding

In deze Nota Grondbeleid 2024 – 2027 wordt de gemeentelijke rol in gebiedsontwikkelingen vastgelegd. Deze Nota Grondbeleid borduurt voort op de inhoud van de Nota Grondbeleid 2019 – 2023 en zal deze na vaststelling gaan vervangen. In de vorige Nota is de stap gemaakt van een faciliterend grondbeleid naar een situationeel grondbeleid. Deze stap werd nodig geacht om de gemeentelijke randvoorwaarden te kunnen blijven realiseren in veranderende marktomstandigheden. Een situationeel grondbeleid biedt meer regiemogelijkheden voor de gemeente omdat zij situationeel een actieve houding in gebiedsontwikkelingen kan aannemen. Ook voor de komende jaren kiest de gemeente Leiderdorp voor een situationeel grondbeleid.

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke doelstellingen uit de Ruimtelijke Structuurvisie 2035 (in de toekomst: Omgevingsvisie) op het gebied van wonen, economie, natuur, groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Kortom, grondbeleid maakt meervoudige waardecreatie. Door strategisch gebruik te maken van grond kan de gemeente op meerdere fronten iets betekenen voor haar inwoners. Concreet gaat het grondbeleid in op de (juridische en financiële) instrumenten die de gemeente hierbij hanteert, maar ook de voorwaarden waaronder de gemeente deze toepast. Daarnaast bevat de Nota uitgangspunten over de organisatie bij de uitvoering van het grondbeleid.

Deze Nota bestaat enerzijds uit een beschrijvend deel, waarin de kaders van het grondbeleid en het bijbehorende instrumentarium uiteen worden gezet. Anderzijds zal de Nota ingaan op de gemeentelijke spelregels voor haar rol in gebiedsontwikkelingen. Deze spelregels zijn richtlijnen voor de wijze waarop de gemeente omgaat met het verwerven, uitgeven, beheren en waarderen van gronden. Voorwaardelijk voor een effectief faciliterend grondbeleid is de borging van het kostenverhaal. Het kostenverhaal binnen de gemeente Leiderdorp zal nader worden uitgewerkt in een herijkte Nota Kostenverhaal.

### Aanleiding

De beleidskeuzes uit de Nota Grondbeleid 2019 – 2023 zijn voor een groot deel nog werkzaam voor de komende jaren. De inhoud van die Nota zal dan ook fungeren als het fundament voor de nieuwe Nota Grondbeleid 2024 - 2027. Er is echter sprake van veranderende wet- en regelgeving. Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze nieuwe wet leidt tot enkele veranderingen die een doorwerking hebben in het grondbeleid. Deze Nota gaat in op deze veranderingen en hoe deze veranderingen verankerd zullen worden in het grondbeleid en grondbeleidsinstrumentarium van de gemeente Leiderdorp. Lessen uit de praktijk geven bovendien aanleiding om het grondbeleid op onderdelen nader uit te werken. Daarnaast is in het kader van leesbaarheid gekozen voor een vereenvoudigde opzet ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2019-2023. Tot slot is in artikel 22 van de Financiële verordening 2023 van de gemeente Leiderdorp opgenomen dat het college tenminste eens in de vier jaar een Nota Grondbeleid aanbiedt aan de gemeenteraad.

### Hoofdstuk 3: Beleidskaders Leiderdorp

Dit hoofdstuk gaat over de belangrijke richtlijnen die de basis vormen van de Nota Grondbeleid. Deze richtlijnen sturen hoe we nadenken over en omgaan met grond. Ze laten zien wat we willen bereiken en waar we de nadruk op leggen bij het beheren, ontwikkelen en gebruiken van grond en vastgoed. Deze richtlijnen geven aan hoe we naar grondvraagstukken kijken, met oog voor de samenleving, economie en ruimtelijke aspecten.

#### Coalitieakkoord 2022-2026

In het Coalitieakkoord voor de periode 2022-2026 wordt ingegaan op verschillende politieke thema's in Leiderdorp, waaronder wonen. Voor wonen geldt dat wordt ingezet op een substantiële uitbreiding van het aantal woningen. Daarnaast moeten deze woningen toekomstbestendig, beschikbaar en betaalbaar zijn voor een grote groep mensen. De transformatie van de Baanderij van werken naar wonen alsmede de transformatie van kleinschalige locaties (zoals de Buit en het oude gemeentehuis) moeten bijdragen aan de nieuwbouwproductie. Daarnaast maakt Leiderdorp afspraken met Rijnhart wonen voor het toevoegen van 35% sociale huur in alle nieuwbouwplannen. Naast het uitbreiden van het woningaanbod moet de werkgelegenheid in Leiderdorp behouden blijven. Mogelijkheden worden onderzocht voor het beschikbaar stellen van het IKEA-terrein ter compensatie van de bedrijfsfuncties in de Baanderij.

#### Kansenkaart

De gemeenteraad heeft op 3 april 2023 de motie 'Overzicht mogelijke bouw- en inbreidingslocaties' aangenomen met het verzoek om de raad hierover in een zogenaamde kansenkaart te informeren. Deze kansenkaart is in september 2023 in een besloten vergadering aan de raad voorgelegd. Op de kansenkaart worden de locaties weergegeven waar woningbouw mogelijk geacht wordt.

#### Ruimtelijke Structuurvisie 2035 (in de toekomst: Omgevingsvisie)

In de Ruimtelijke Structuurvisie 2035 worden de ambities geschetst voor de toekomst. In dit beleidsstuk worden de ruimtelijke ontwikkelingen die de komende 20 jaar van belang zijn beschreven. Daarnaast wordt beschreven welke rol de gemeente heeft in het verwezenlijken van de ambities. De structuurvisie is een plan op hoofdlijnen. Ze bevat gebiedsgerichte en thematische kaders van ons ruimtelijke beleid. De Ruimtelijke Structuurvisie zal in de toekomst vervangen worden door de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie zit in de voorbereidende fase. Er is reeds een bouwstenennotitie verschenen waarin de belangrijkste thema's van de Omgevingsvisie zijn toegelicht. Een groot deel van de thema's, zoals hierboven benoemd in het Coalitieakkoord, komen terug in deze notitie.

#### Prestatieafspraken 2020 -2024 (Rijnhart Wonen)

In de prestatieafspraken met Rijnhart Wonen wordt ingegaan op de beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid. De gemeente Leiderdorp heeft de ambitie om jaarlijks 35% van de nieuwbouwwoningen in het sociale huursegment te realiseren. De gemeente gaat samen met Rijnhart Wonen op zoek naar locaties voor de bouw van ongeveer 150 extra sociale huurwoningen. Naast de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen wordt ook gestreefd naar kwaliteit. De leefbaarheid en duurzaamheid van de sociale woningbouwvoorraad moet goed geborgd zijn, zónder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid. Op dit moment worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt met Rijnhart Wonen. Deze nieuwe afspraken worden in december ondertekend.

#### Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

De gemeente Leiderdorp conformeert zich aan de regionale afspraken die zijn gemaakt in het samenwerkingsverband Holland Rijnland. Het doel van deze Regionale Woonagenda is het wonen in

de regio te versterken. Dit betekent dat wordt ingezet op een evenwichtige balans tussen vraag en aanbod op de regionale aanbod en het versterken van de kwaliteit het wonen in de regio. Concreet houdt dit in dat er in Holland Rijnland 3.000 woningen per jaar worden toegevoegd, waarvan 30% in het sociale huursegment en 35% bereikbaar is voor middeninkomens. Leiderdorp houdt 35% toevoeging in het sociale huursegment aan.

#### Algemene verordening ondergrondse infrastructures Leiderdorp (AVOI)

In de AVOI liggen bepalingen vast met betrekking tot het beheer van de ondergrond. In de afgelopen jaren is het belang van ondergrond in het gemeentelijke grondbeleid aanzienlijk toegenomen. Hoewel de focus lange tijd voornamelijk lag op de ontwikkeling van bovengrondse infrastructuur en bebouwing, wordt steeds duidelijker dat de ondergrond een cruciale rol speelt in het duurzaam en toekomstbestendig inrichten van steden en gemeenten. Factoren zoals klimaatadaptatie, waterbeheer, energie-efficiëntie en ondergrondse infrastructuur benadrukken de noodzaak van een integraal ondergronds beleid.

Voor bovengrondse nutsvoorzieningen, zoals trafostations en datacenters, vindt geen verkoop plaats maar dient een zakelijk recht van opstal gevestigd te worden. In de Grondprijzenbrief zal worden ingegaan op de hoogte van de vergoeding van dit recht van opstal.

## Hoofdstuk 4: Grondbelevormen

### Actief grondbeleid

Bij toepassing van actief grondbeleid intervenueert de gemeente actief op de grondmarkt om haar doelstellingen te realiseren. In de meest zuivere vorm van actief grondbeleid neemt de gemeente de planontwikkeling op zich, heeft of krijgt beschikking over de gronden benodigd voor de planrealisatie, maakt bouw- en woonrijp, en verkoopt de grond.

Het voordeel van actief grondbeleid is dat de gemeente maximale invloed heeft op de toekomstige invulling van het plan. Bovendien worden de kosten van de gemeente ten behoeve van de planontwikkeling, aankopen van gronden en de civieltechnische investeringen met de uitgifte van grond gedekt door de uitgifteprijs<sup>1</sup>. De eventuele bestemmingsplanwinst bij het opnieuw bestemmen van grond is voor de gemeente.

De productie van bouwrijpe grond en het afzetten van bouwrijpe kavels gaat ook gepaard met de nodige risico's. Hogere verwervingskosten bijvoorbeeld of hogere saneringskosten. Economische schommelingen zoals we de afgelopen jaren hebben gezien kunnen leiden tot vertraging in de afzet van bouw kavels en daarmee tot renteverliezen. Doordat de voorinvesteringen vaak aanzienlijk zijn en de kost uitgaat voor de baat is bij een actieve grondpolitiek vaak sprake van aanzienlijke risico's. In onderstaand processchema wordt aangegeven welke basisstappen (met de daarbij behorende basisonderdelen) er zijn.



In bijlage 1 is een overzicht van de voor- en nadelen van actief grondbeleid opgenomen.

### Faciliterend grondbeleid

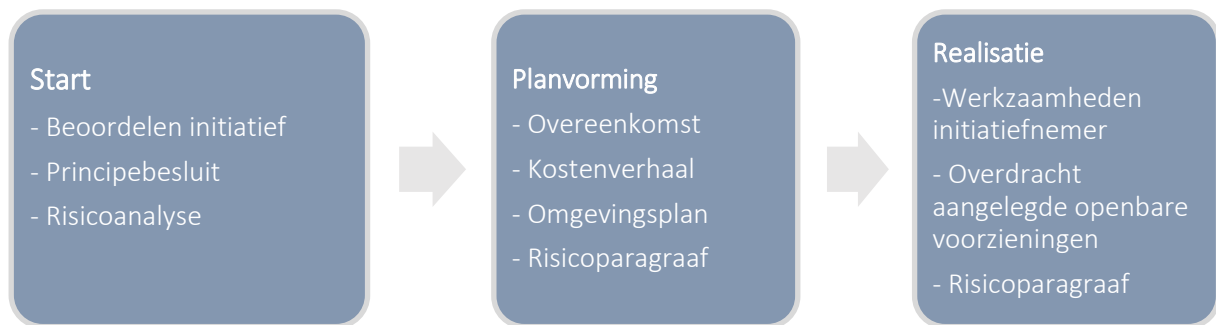
De vorm van grondbeleid waarbij de gemeente veel minder risico loopt is faciliterend grondbeleid. De gemeente koopt geen gronden aan en laat de productie van bouwgrond over aan particuliere eigenaren en/of ontwikkelaars. De gemeente vermijdt daardoor meer dan bij actief grondbeleid het lopen van financiële risico's. De gemeente heeft in deze vorm van grondbeleid een regierol: de gemeente stelt de kaders en de randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkeling. Financieel gezien beperkt de gemeente zich tot het verhalen van de gemeentelijke kosten op de ontwikkelende partij(en). De eventuele exploitatiewinst is voor de ontwikkelaar. Dat geldt echter ook voor de risico's.

De invloed op de toekomstige invulling van het plan wordt geregeld via het omgevingsplan, de exploitatieovereenkomst of eventueel de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan. De grondexploitatiekosten worden verhaald via exploitatiebijdrage van de grondeigenaren. Deze kan vrijwillig worden overeengekomen tussen gemeente en grondeigenaar c.q. grondeigenaren via een overeenkomst, maar ook dwingend worden opgelegd als betalingsverplichting bij een vergunning voor bouwen op grond van kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan.

<sup>1</sup> Mits er sprake is van een grondexploitatie met een financieel voordelig resultaat.

Binnen faciliterend grondbeleid kan de gemeente Leiderdorp verschillende houdingen aannemen. Ze kan een meer actieve en dus een meer sturende rol dan wel meer passieve rol aannemen. Een en ander al naar gelang er voor de gemeente bij de ontwikkeling een gemeentelijk of maatschappelijk belang is. Een actievere rol lijkt ook voor de hand te liggen naarmate de kans op een positief financieel resultaat op de grondexploitatie kleiner is.

Onderstaand een processchema met daarin de basisstappen en de daarbij behorende basisonderdelen.



In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de voor- en nadelen van faciliterend grondbeleid.

### **Samenwerking met marktpartijen (tussenvorm)**

Hierboven zijn actief en faciliterend grondbeleid in de meest zuivere vorm besproken. In de praktijk komen er diverse constructies voor om publiek-private samenwerking vorm te geven. Juridisch zijn de bekendste het 'bouwclaim-model', waarbij de ontwikkelaar een recht krijgt op het mogen ontwikkelen van woningen in ruil voor het inbrengen van een grondpositie in de gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast kennen we nog het 'concessie model' waarbij de gemeente eigenaar is van de grond en deze onder voorwaarden verkoopt aan een ontwikkelende partij. Binnen deze randvoorwaarden wordt vervolgens de planontwikkeling overgelaten aan een private partij en vastgelegd in een overeenkomst. Bij een bouwclaim of concessie zal de overeenkomst meer het karakter hebben van een verkoop- en realisatieovereenkomst en bij zelfrealisatie zal meer sprake zijn van een anterieure grondexploitatieovereenkomst. Ook hierin bestaan verschillende mengvormen waarbij de variatie bestaat in de taken die de gemeente nog uitvoert (van het stellen van kaders tot sloop en egaliseren van terrein).

Uitgangspunt voor samenwerking moet altijd zijn dat het een meerwaarde oplevert voor beide partijen en dat het niet in strijd is met de aanbestedingsregels.



## Hoofdstuk 5: Grondbeleid in Leiderdorp

### Grondbeleidskeuze

De gemeente Leiderdorp voert een situationeel grondbeleid. In de Nota Grondbeleid 2019-2023 voerde de gemeente een “faciliterend, tenzij” grondbeleid. Bij een situationeel grondbeleid maakt de gemeente per ontwikkeling de afweging tussen een actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid of een samenwerking met een marktpartij (tussenvorm). In beginsel laat de gemeente ontwikkelingen over aan de markt, mits wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidskaders. Bij ontwikkelingen met een groot gemeentelijk belang kan de gemeente een meer actieve rol innemen. Door het voeren van actief grondbeleid of het samenwerken met een marktpartij kan de gemeente haar regierol vergroten. Een actieve rol ligt tevens meer voor de hand naarmate de kans op een positief financieel resultaat op de grondexploitatie kleiner is, dan wel een marktpartij de ontwikkeling niet ter hand neemt. Per locatie wordt in de initiatieffase een projectplan opgesteld waarin de strategie wordt bepaald, welke factoren zoals ambities, grondposities, capaciteit, financiën, risico's etc. een rol spelen. In het projectplan wordt ook de afweging gemaakt van het te voeren grondbeleid en de inzet van instrumenten. Het projectplan wordt aan het college ter besluitvorming voorgelegd. Een eventuele benodigde grondexploitatie wordt geopend bij een besluit van de gemeenteraad.

### Afwegingskader

De keuze voor een actieve of meer faciliterende rol is afhankelijk van de aard van een project. Verschillende factoren bepalen de gemeentelijke strategie binnen het project:

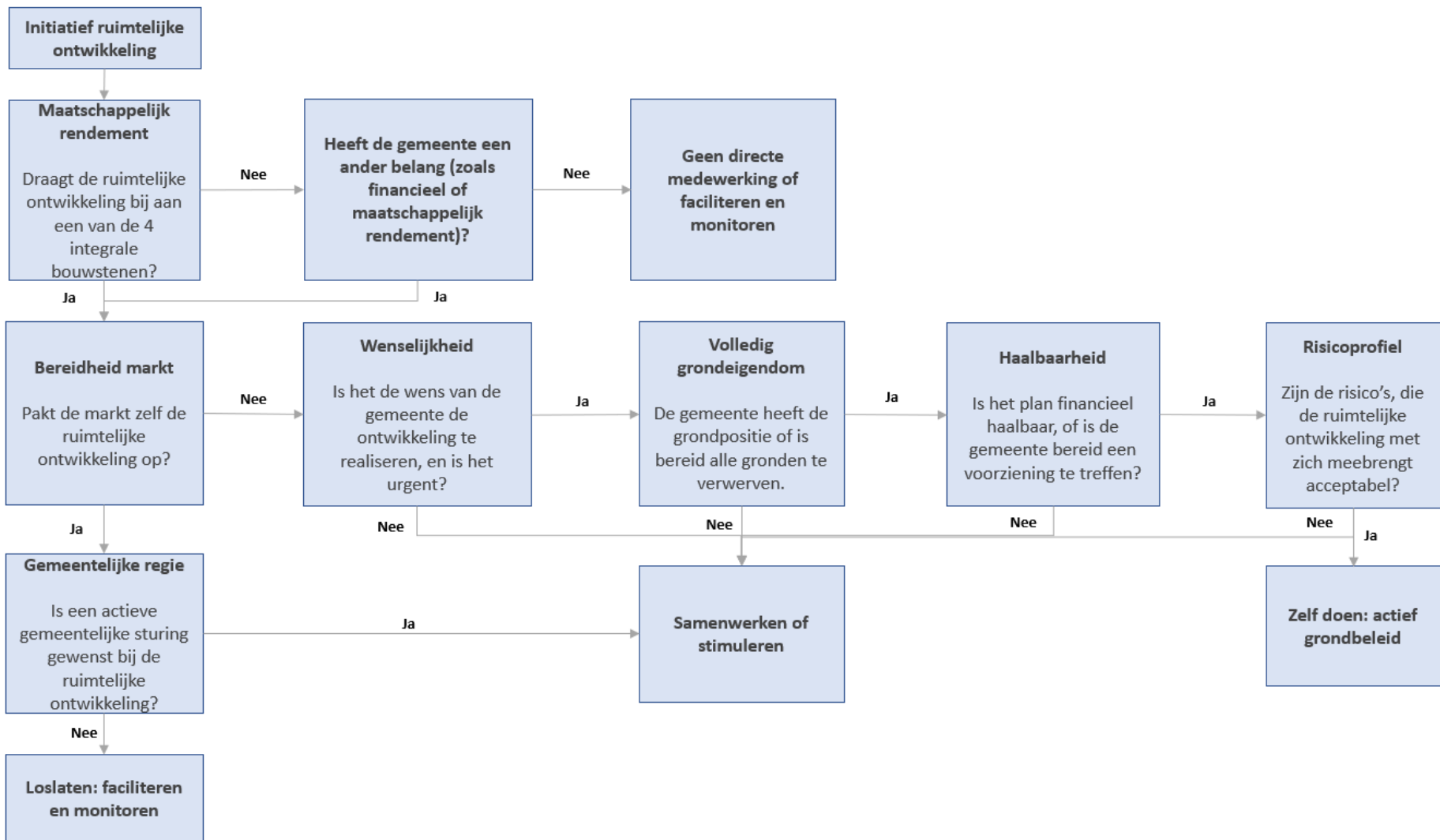
- Belang van de ontwikkeling (maatschappelijk/sociaaleconomisch/financieel);
- Grondeigendomssituatie;
- Marktbereidheid;
- Financiële kansen en risico's.

Het stroomschema dat op de volgende pagina is weergegeven dient als handvat voor de gemeentelijke grondbeleidskeuze.

### Projectplan

Voorafgaande aan de start van een ontwikkeling dient een projectplan te worden opgesteld waarin de strategie wordt bepaald en welke instrumenten ingezet dienen te worden. Het betreffende document dient ter besluitvorming aan het college worden aangeboden. In ieder geval zal in het projectplan worden ingegaan op de volgende onderdelen:

1. Een afweging van het te voeren grondbeleid;
2. De inzet van de instrumenten en een eventueel verwervingsplan;
3. De ambities en het maatschappelijk belang van de gemeente;
4. De grondposities;
5. Capaciteit van de gemeente;
6. Risico's, tijdpad en financiën.



## Hoofdstuk 5: Instrumentarium

### Grondverwerving

#### Strategische verwerving

Strategisch verwerven houdt in dat de gemeente, voorafgaand aan de geplande ontwikkeling, gronden aankoopt om binnen een bepaald plangebied haar grond- en onderhandelingspositie te versterken met als doel het initiëren of versnellen van een bepaalde ontwikkeling. Door strategisch te verwerven neemt de gemeente het voortouw voor een toekomstige gebiedsontwikkeling. Ook de actuele prijs van de te verwerven grond kan door de gemeente een aanleiding zijn om in een vroegtijdig stadium te verwerven. Gronden hebben vooruitlopend op de planvorming veelal een lagere verwervingsprijs dan in een later stadium van de ontwikkeling.

#### Voorkeursrecht

Het Voorkeursrecht, zoals vastgelegd in de Omgevingswet, geeft de gemeente het recht om als eerste te beslissen over de aankoop van bepaalde onroerende zaken binnen een afgebakend gebied. Dit instrument is bedoeld om regie te houden over de ruimtelijke ontwikkelingen en om strategische doelstellingen te bereiken die zijn beoogd voor het desbetreffende gebied. Indien de gemeente een Voorkeursrecht heeft gevestigd op een onroerende zaak, houdt dit dat de eigenaar die voornemens is te verkopen de onroerende zaak als eerst moet aanbieden aan de gemeente. Onder de Omgevingswet kan een voorkeursrecht ook worden gevestigd op basis van een programma.

#### Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving verwijst naar het proces waarbij eigendomsrechten of grond op een vreedzame en onderhandelde manier worden verkregen, zonder dat daarbij dwang of juridische procedures komen kijken. Het doel van minnelijke verwerving is om een overeenkomst te bereiken die voor beide partijen acceptabel is, en om conflicten of juridische geschillen te vermijden. De gemeente prefereert minnelijke verwerving boven andere vormen van verwerving, omdat dit leidt tot een soepele en constructieve overgang van eigendom.

#### Onteigening

Bij onteigening verkrijgt de gemeente het eigendomsrecht van een onroerende zaak tegen de wil van de eigenaar. Een onteigeningsprocedure verloopt volgens strikte wettelijke regels en biedt de eigenaar recht op een volledige schadeloosstelling voor het verlies van eigendom en mogelijk gedeerde inkomsten die daarmee gepaard gaan. Onteigening geldt als stok achter de deur mocht er geen overeenstemming bereikt worden met de eigenaar over minnelijke verwerving. Onteigening wordt gezien als een uitzonderlijke maatregel, maar soms wordt het noodzakelijk geacht om het instrument in te zetten om projecten met een groot maatschappelijk belang mogelijk te maken.

#### Kavelruil

Dit is een nieuw instrument onder de Omgevingswet. Kavelruil maakt het in een aantal situaties mogelijk om gronden te ruilen om zo een efficiëntere benutting van gronden te bereiken. De Omgevingswet biedt zowel voor kavelruil in het landelijk als stedelijk gebied een regeling.

### Grondbeheer

#### Tijdelijk beheer

Wanneer onroerende zaken niet direct na aanschaf worden ontwikkeld, komen ze onder tijdelijk beheer. Het doel hierbij is ervoor te zorgen dat de grond of het vastgoed tijdig beschikbaar is wanneer dit nodig is voor een gebiedsontwikkeling. Meestal wordt gekozen voor voortgezet gebruik als de meest gangbare aanpak om dit te realiseren. Verhuur kan ook worden overwogen. In de

voorwaarden van de overeenkomsten die hiervoor worden gesloten, wordt specifiek rekening gehouden met het tijdig kunnen inzetten van de grond of het vastgoed. De vergoeding die wordt afgesproken, is afhankelijk van de functie ervan.

#### Structureel beheer

Naast onroerende zaken die de gemeente in tijdelijk beheer heeft, zijn er ook gronden en vastgoed die de gemeente structureel beheerd voor andere doeleinden dan een toekomstige ontwikkeling. Denk hierbij aan het beheer van het gemeentehuis, voorzieningen voor de gemeenschap, sportfaciliteiten en groenvoorzieningen. Voorliggende nota gaat niet nader in op het structureel beheer van onroerende zaken.

#### Beheer van ondergrond (AVOI)

Het belang van het beheren van ondergronden is de laatste jaren toegenomen. Hoewel de focus lange tijd voornamelijk lag op de ontwikkeling van bovengrondse infrastructuur en bebouwing, wordt steeds duidelijker dat de ondergrond een cruciale rol speelt in het duurzaam en toekomstbestendig inrichten van steden en gemeenten. Factoren zoals klimaatadaptatie, waterbeheer, energie-efficiëntie en ondergrondse infrastructuur benadrukken de noodzaak van een integraal ondergronds beleid. Voorliggende nota gaat niet nader in op het beheer van de ondergrond. Voor bovengrondse nutsvoorzieningen geldt dat er geen verkoop plaatsvindt, maar een recht van opstal gevestigd dient te worden. De hoogte van de vergoeding van dit recht zal jaarlijks worden bepaald in de Grondprijzenbrief.

### **Gronduitgifte**

#### Grondverkoop

De meest voorkomende vorm van gronduitgifte is via directe verkoop aan de koper. Bij grondverkoop wordt het volledige eigendomsrecht overgedragen. Het college stelt jaarlijks een Grondprijzenbrief vast met daarin de voor het volgende jaar geldende gronduitgifteprijsen. In deze brief wordt ingegaan op de te hanteren waardebepaling en de minimum grondprijzen per functie die als kader dienen te gelden bij de uitgifte van gronden. Uitgangspunt is daarbij dat grondprijzen marktconform dienen te zijn. Afwijkingen van het grondprijzenbeleid zijn voorbehouden aan het college.

#### Erfpacht

Een minder voorkomend middel van gronduitgifte is erfpacht. Bij erfpacht wordt er door de pachter een beperkt zakelijk recht gevestigd. Bij uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de onroerende zaak, maar verwerft de pachter het recht om de onroerende zaak te gebruiken en bebouwen. De pachter betaalt jaarlijks een erfpachtcanon aan de gemeente als vergoeding. Deze vergoeding is doorgaans een afgeleide van de grondprijs die voor dat bebouwingstype geldt. Bij een nieuwe pachter of pachtsituatie dient het voornemen volgens het Didam-arrest te worden gepubliceerd.

Vanaf 2017 wordt, behalve aan de onafhankelijke verenigingen (arrangement 4), als erfpacht een symbolisch bedrag van € 1,- in rekening gebracht. Voor alle onder arrangement 4 vallende sportverenigingen geldt met ingang van 2019 een uniforme maatschappelijke erfpachtcanon. Bij de berekening van de maatschappelijke erfpachtcanon wordt uitgegaan van een gemiddelde grondwaarde van € 48 per m<sup>2</sup> en een rentepercentage van 3,40% in basisjaar 2019. De erfpachtcanon voor de onder arrangement 4 vallende sportverenigingen wordt vanaf 2020 jaarlijks geïndexeerd op grond van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. Alle andere canons dienen marktconform te zijn.

### Recht van opstal

Bij een recht van opstal ontstaat er een juridische scheiding tussen de ondergrond en hetgeen erop is gebouwd. Het is een beperkt zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een derde gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Opstalrecht wordt veelal gebruikt door sportverenigingen<sup>2</sup> en nutsvoorzieningen. Indien een opstalrecht wordt gevestigd, geldt daarbij een marktconforme retributie (vergoeding).

### Selectieprocedure (Didam-arrest)

In het verleden was het niet ongebruikelijk om in zee te gaan met een aankopende partij zonder verder te zoeken naar andere potentiële gegadigden. Sinds de uitspraak in het Didam-arrest in 2021 zijn gemeenten verplicht het gelijkheidsbeginsel te hanteren bij verkoop van onroerende zaken. Als er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de onroerende zaak, moet de gemeente deze potentiële gegadigden de kans geven om mee te dingen. Welke partij geselecteerd wordt, moet gebaseerd worden op objectieve, toetsbare en redelijke criteria. In gevallen waar slechts één serieuze gegadigde is voorzien, hoeft deze mededingingsruimte niet geboden te worden. Echter moet de gemeente de verkoopintentie tijdig en openbaar publiceren, inclusief (indien van toepassing) de onderbouwing waarom de gemeente acht dat er maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Directe verkoop aan één partij is alleen nog mogelijk indien er aantoonbaar maar één serieuze gegadigde is.

### Snippergroen

In Leiderdorp zijn er ook gronden van de gemeente die grenzen aan gronden van andere eigenaren. In sommige gevallen is het mogelijk dat de gemeente deze verkoopt. Verkoop is alleen mogelijk in het geval:

1. De groenstrook geen duidelijke stedenbouwkundige of planologische functie heeft of benodigd is voor het behalen van normen met betrekking tot groen en/of klimaatadaptatie;
2. De aanwezigheid van kabels en leidingen geen belemmering vormt. In de verkoopakte wordt ten behoeve van het nutsbedrijf een recht van opstal gevestigd ten behoeve van het (onder)houden van de kabel/leiding in het geval er geen belemmering is;
3. De aangrenzende gronden in eigendom zijn.

### Openbare ruimte

Op verzoek van particulieren of bedrijven is de gemeente bereid om het beheer (van delen) van de openbare ruimte over te dragen aan deze partijen daar waar dit mogelijk is. Getoetst zal worden aan een aantal randvoorwaarden (omtrekt o.a. de aspecten beeldkwaliteit, functionaliteit, veiligheid en arbeidsintensiviteit). Per geval wordt gehandeld op basis van de "Ja, tenzij ..." gedachte. Bij uitgifte van openbaar gebied dient altijd een beheersovereenkomst te worden opgesteld. Bijkomende kosten bij de gronduitgifte (bijvoorbeeld notariskosten) zijn voor de begunstigde.

Eenzijds is uitgifte van openbaar gebied een instrument om de structurele gemeentelijke beheerskosten van de openbare ruimte te drukken en daarmee te komen tot een efficiënter onderhoud. Anderzijds wordt onderlinge betrokkenheid gestimuleerd van gebruikers van de openbare ruimte. Een nadeel is dat de kans op toe-eigening groter is; beheerders zijn geneigd om de door hen verzorgde ruimte voor zichzelf te claimen.

Ook gemeentegrond die grenst aan privé-eigendom kan, als het voldoet aan enkele voorwaarden, uitgegeven worden. In de gronduitgifteovereenkomst wordt in ieder geval een suppletierегeling

---

<sup>2</sup> Zie voor meer informatie de Beleidsnotitie Sporten & Bewegen 2020.

gehanteerd indien na aankoop van de gemeentegrond de bebouwingmogelijkheden worden uitgebreid.

Bij uitgifte van kavels grenzend aan water loopt de grens tot de beschoeiingen. In het verleden liep deze grens wel tot het midden van de watergang wat echter niet optimaal is voor beheer en onderhoud van de watergang en beschoeiingen.

#### Maatschappelijke activiteiten

Indien de verkoop van panden en/of ondergrond voor maatschappelijke doeleinden aan maatschappelijke instellingen tegen een gereduceerd tarief plaatsvindt dan wordt de door- of wederverkoop beperkt.

Het is niet de bedoeling dat bij verkoop de revenuen alleen ten goede komen aan de maatschappelijke instelling. De gemeente geeft immers uit tegen een gereduceerd tarief om een bepaalde maatschappelijke voorziening mogelijk te maken en niet om een maatschappelijke instelling te bevoordelen. In deze situaties dient in de uitgifteovereenkomst een recht van eerste koop ten gunste van de gemeente te worden bedongen.

In de uitgifteovereenkomst dient een anti-speculatiebeding opgenomen te worden voor het geval dat de gronden eventueel vervreemd worden aan een niet maatschappelijke instelling, als de gemeente afziet van eerste koop. In geval van verkoop aan een derde zal globaal het verschil tussen de dan geldende uitgifteprijs maatschappelijke voorziening en de verkoopprijs weer terug dienen te vloeien naar de gemeente.

#### **Kostenverhaal**

Wanneer de gemeente actief grondbeleid voert kan zij haar kosten verhalen middels de uitgifte van gronden. Indien de gemeente faciliterend grondbeleid voert, ontvangt zij geen opbrengsten die voortvloeien uit de ontwikkeling, wel maakt zij kosten. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van een plan worden verhaald op de initiatiefnemer. Het kostenverhaal in Leiderdorp is nader uitgewerkt in de herijkte Nota Kostenverhaal.

## Hoofdstuk 6: Financieel kader

### Grondprijsbeleid

De grondprijzen die worden gehanteerd bij gronduitgifte worden jaarlijks vastgesteld in de gemeentelijke Grondprijzenbrief<sup>3</sup>. Hierin worden de grondprijzen die ingaan per 1 januari van het volgende jaar bekend gemaakt en toegelicht. Uitgangspunt van de gemeentelijke grondprijzen is marktconformiteit. Voor de volgende bebouwingstypen wordt een grondprijs vastgesteld of benoemd hoe deze berekend wordt:

- Sociale woningbouw;
- Betaalbare woningbouw;
- Vrije sector woningbouw;
- Vrije bouwkavels;
- Snippergroen;
- Detailhandel/horeca;
- Bedrijven;
- Kantoren
- Voorzieningen met commercieel oogmerk;
- Voorzieningen voor telecom en energie;
- Voorzieningen zonder een commercieel oogmerk;
- Agrarische gronden;
- Afkoopsom parkeerplaats.

### Grondexploitaties

Voor gebiedsontwikkelingen waarbij de gemeente een actief grondbeleid voert wordt een grondexploitatie (Bouwgrond In Exploitatie, of BIE) vastgesteld. In de grondexploitatie vindt financiële bewaking en verantwoording plaats. De gemeente Leiderdorp rapporteert tweemaal per jaar over de grondexploitaties in de Gemeentelijke Integrale Grondexploitaties (GIG) en bij de Voortgangsrapportage GIG.

Grondexploitaties moeten voldoen aan de stellige uitspraken uit de “Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)” van de commissie BBV. Dat betekent onder andere dat:

- Grondexploitaties enkel kosten- en opbrengstensoorten bevatten die op de kostensoortenlijst staan:
  - Verwerving;
  - Tijdelijk beheer;
  - Bouwrijp maken;
  - Woonrijp maken;
  - Planontwikkelingskosten;
  - Overige kosten;
  - Grondopbrengsten en overige opbrengsten (subsidies en bijdragen);
  - Rente;
  - Kosten- en opbrengstenstijgingen.
- Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden er drie kostensoorten toegevoegd aan de kostensoortenlijst:
  - Kosten voor aanleg van warmtenetten;

---

<sup>3</sup> De grondprijzen die in de jaarlijkse grondprijzenbrief worden vastgesteld zijn indicatief, hieraan zijn geen rechten te ontleen.

- Kosten voor aanleg van gebouwde fietsstallingen;
- Kosten voor aanleg van ondergrondse afvalopslag.
- Onder de Omgevingswet is er geen specifieke maximale looptijd voor een grondexploitatie vastgesteld. De Omgevingswet beoogt flexibiliteit en maatwerk in ruimtelijke ontwikkelingen en grondexploitaties. In de oude Wet ruimtelijke ordening (Wro) werd een maximaal termijn van 10 jaar aangehouden. Deze termijn komt onder de Omgevingswet dus te vervallen.
- Alle grondexploitaties moeten minimaal eenmaal per jaar herzien worden.

## Risicomanagement

In ons Grondbeleid is risicomanagement een cruciaal element om de financiële stabiliteit van de gemeente te waarborgen. We identificeren, beoordelen en beheren risico's om mogelijke impact op projecten en grondexploitaties te minimaliseren. We evalueren zowel externe als interne risicofactoren en ontwikkelen strategieën om ermee om te gaan. Door voortdurende monitoring passen we onze aanpak aan veranderende omstandigheden aan. In de (voortgangsrapportage) GIG wordt gerapporteerd over de projectspecifieke risico's binnen de grondexploitaties. In NARIS wordt gemonitord op conjuncturele risico's. Dit zijn risico's die niet van toepassing zijn op één specifiek project, maar op de volledige projectportefeuille.

## Algemene reserve bouw- en grondexploitaties

De gemeente Leiderdorp kent een algemene reserve bouw- en grondexploitatie. Deze reserve vormt een buffer of reservefonds voor het grondbedrijf van de gemeente. De algemene reserve bouw- en grondexploitaties heeft de volgende functies:

- Risicobeheer;
- Financiële stabiliteit;
- Flexibiliteit;
- Financiële verantwoording;
- Projectfinanciering.

Conform het BBV stort en onttrekt de gemeente aan de algemene reserve bouw- en grondexploitaties.

### *Verliesvoorziening*

Voor grondexploitaties met een verwacht negatief resultaat zijn gemeenten verplicht om een voorziening te treffen ter hoogte van de (negatieve) eindwaarde. Jaarlijks worden bij de actualisatie van de grondexploitaties bij de GIG direct verliesvoorzieningen getroffen bij een verwacht negatief resultaat. De te treffen verliesvoorzieningen komen ten laste van de algemene reserve bouw- en grondexploitaties.

### *Tussentijdse winstneming*

(Tussentijdse) winsten worden genomen conform de POC-methode (percentage of completion) die het BBV voorschrijft. (Tussentijds) genomen winsten worden gestort in de algemene reserve bouw- en grondexploitaties.

## Waardering grondposities

Het BBV definieert drie typen activa:

### 1. *Materiële vaste activa*

Dit betreft gronden met een vaste bestemming die niet in een transformatieproces zitten.

Strategische gronden waar (nog) geen sprake is van gebiedsontwikkeling vallen ook onder de



materiële vaste activa. De waardering van deze gronden vindt plaats tegen de (historische) verkrijgingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.

2. *Voorraad grond*

Dit zijn gronden die beschikbaar zijn om te worden verkocht of ontwikkeld, maar die (nog) niet worden beschouwd als "Bouwgrond in exploitatie". Voor deze gronden zijn nog geen concrete ontwikkelplannen vastgesteld, en wordt op de balans gewaardeerd onder de Materiële vaste activa tegen de (historische) verkrijgingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.

3. *Onderhanden werk, waaronder bouwgrond in exploitatie (BIE)*

Dit zijn gronden waarop concrete plannen bestaan voor (her)ontwikkeling. Bouwgronden in exploitatie worden op de balans van de gemeente gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, wat alle kosten omvat die worden gemaakt om de grond gereed te maken voor ontwikkeling en gebruik.

### **Vorbereidingskredieten**

Voor het beoordelen van de haalbaarheid van een project zijn diverse onderzoeken en analyses nodig. Voor deze analyses is voorafgaand aan mogelijke grondexploitatie of kostenverhaalovereenkomst krediet nodig. De kosten die hieruit voortvloeien, worden volgens de voorwaarden van de Notitie Grondbeleid (begroting en jaarstukken 2019, commissie BBV) geactiveerd. Dit brengt risico met zich mee, omdat de analyses kunnen aantonen dat het project niet haalbaar is. In dit geval zijn de kosten niet gedekt door exploitatie of overeenkomst, en moeten ze ten laste van de algemene reserve bouw- en grondexploitaties worden afgeboekt.

Vorbereidingskredieten kunnen tot een periode van 5 jaar na verlening worden ingebracht in een grondexploitatie, anders is de gemeente genoodzaakt tot afboeking. Het verlenen van voorbereidingskredieten is een raadsbevoegdheid.

## Hoofdstuk 8: Organisatie en beheer

Ruimtelijke projecten hebben een grote dynamiek. Daarnaast is binnen de gemeente Leiderdorp sprake van grote lopende projecten met een aanzienlijke cashflow en relatief hoog risicoprofiel.

Door sturing en monitoring wordt inzicht gehouden in processen en projecten en kan bijgestuurd worden op die momenten waar er aanleiding voor is. Dit kan zijn om inhoudelijke redenen, maar ook om financiële redenen, risico's en dergelijke. Hiermee wordt verantwoording afgelegd op een transparante wijze en kan de rechtmatigheid van besluiten en keuzen worden getoetst.

De financiële sturing en controle van ruimtelijke projecten krijgt vorm door middel van:

- De financiële organisatie van ruimtelijke projecten;
- Risicobeheer;
- Reserves;
- Winst en verlies;
- Financiële verantwoording;
- Gehanteerde rente en indexatie;

### Financiële organisatie ruimtelijke projecten

Binnen de gemeente Leiderdorp is het projectmatig werken aangescherpt door het invoeren van het Projectmatig Realiseren (PMR). Ruimtelijke projecten worden middels PMR uitgevoerd (organisatie en projectfasen).

### Organisatie

De taken en verantwoordelijkheden binnen de ruimtelijke projecten zijn als volgt:

- Elk project kent een bestuurlijk opdrachtgever, een ambtelijk opdrachtgever en een ambtelijk opdrachtnemer. De ambtelijke opdrachtnemer kan zelf projectleider zijn of een gedelegeerd ambtelijke opdrachtnemer aanwijzen die deze rol op zich neemt.
- Afhankelijk van de omvang van projecten en/of het gekozen ontwikkelingsmodel (PPS) kan ervoor worden gekozen de besluitvorming separaat te organiseren in een stuurgroep.
- Projectleiders zijn verantwoordelijk voor de integrale project-aansturing en daarmee ook voor het (laten) opstellen en actualiseren van grondexploitaties, de budgetten, budgetbewaking, dekking en voortgang van projecten, signaleren en monitoren van risico's.
- IDA voert de administratieve organisatie en de financiële administratie. Zij verstrekt financiële informatie aan de projectleiders ten behoeve van de projectaansturing. Daarnaast zorgt IDA voor juridische advisering bij de ruimtelijke projecten.
- Een planeconoom adviseert de projectleiders ten aanzien van de financieel-economische planaspecten en beheert per project de grondexploitatie en de voortgangsbewaking.

## Hoofdstuk 9: Rolverdeling gemeenteraad en college

In de gemeentewet worden de rollen en taken van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders gedefinieerd.

1. Het college is gemandateerd tot aan- en verkopen van gronden en opstellen binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders.
2. Het college is gerechtigd tot strategische aankopen. Iedere aankoop dient vooraf door de gemeenteraad te worden goedgekeurd.

De raad heeft een kaderstellende taak, het budgetrecht en een verordenende bevoegdheid. Het college voert het dagelijks bestuur van de gemeente voor zover deze taken niet vanuit een wettelijke grondslag aan de raad of burgemeester zijn toebedeeld. Daarnaast is het college bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. In onderstaande tabel zijn de taak- en rolverdeling op thema's onderscheiden voor de raad en het college ten aanzien van grondbeleid. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat het college in een aantal gevallen bij de verwerving van gronden vooraf krediet dient te vragen dan wel een wensen en bedenkingen procedure moet volgen.

	<b>Gemeenteraad</b>	<b>College van B&amp;W</b>
Beleidsnota's	Nota Grondbeleid Financiële verordening Nota Reserves en Voorzieningen Nota Kostenverhaal	Uitvoeren van grondbeleid
Financiële producten	Resultaatbestemming Mutaties in reserves en voorzieningen Paragraaf Grondbeleid bij jaarrekening en begroting Paragraaf Weerstandsvermogen en Risicomanagement Jaarverslag Programmabegroting Paragraaf verbonden partijen	Rapporteren jaarverslag Bestuursrapportage
Ruimtelijke producten	Bestemmingsplan Beeldkwaliteitsplan Beheersverordening	Inrichtingsplan Verkavelingsplan Wijzigingsplan en uitwerkingsplan Stedenbouwkundig plan
Grondexploitatie	Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG) Voortgangsrapportage GIG Openen van een grondcomplex (grondexploitatie) Herziene en geactualiseerde grondexploitatie Afsluiten van een grondcomplex (grondexploitatie) Beschikbaar stellen van krediet	Uitvoering van een grondexploitatie Uitvoeren van risicoanalyse op een grondexploitatie
Verwerving	Beschikbaar stellen van krediet voor strategische verwervingen Toepassen van Wet voorkeursrecht gemeenten Onteigeningsverzoek	Vaststellen verwervingsstrategieplan Verwerven van onroerende zaken (met een mandaat tot een maximum van € 250.000 BTW) Vestigen van voorkeursrecht Onteigeningsprocedure starten

Samenwerking	Exploitatieplan Besluit tot oprichting of deelneming in privaatrechtelijke rechtspersoon of gemeenschappelijke regeling	Sluiten van anterieure en posterieure overeenkomsten Sluiten van koop/verkoop overeenkomsten Sluiten van samenwerkingsovereenkomsten Sluiten van intentieovereenkomsten Deelname aan bestuur van privaatrechtelijke rechtspersoon
In- en verkoop	Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Grondprijsbeleid	Aanbestedingsmethode op projectniveau Grondprijzen

## Bijlage 1: Voor- en nadelen grondbelevormen

### Actief grondbeleid

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Maximale invloed op de projectsturing (woonprogrammering, buitenruimte en planning).	Ook de financiële risico's zijn voor rekening van de gemeente. Dit kan zich uiten in een negatieve grondexploitatie, maar ook bij grondafwaarderingen.
Gemeente bepaalt, binnen de wettelijke kaders, zelf de samenwerkingspartners.	De financiële positie van de gemeente moet op orde zijn voordat de gemeente zich kan committeren aan actief grondbeleid.
Wanneer de grond eigendom is van de gemeente heeft de gemeente een sterkere onderhandelingspositie.	Vergt veel ambtelijke capaciteit. Benodigde specialisten zijn vaak schaars.
Financiële baten zijn voor rekening van de gemeente.	
Gemeente kan bestaande grondposities inzetten om ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken.	

### Faciliterend grondbeleid

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
(Financiële) risico's liggen niet bij de gemeente, maar bij marktpartijen.	Beperkte invloed op de projectsturing (planning). De gemeente is beperkt tot het stellen van kaders.
Vereist minder ambtelijke capaciteit.	Financiële baten liggen bij de marktpartij.
Gemeente kan eisen stellen middels een privaatrechtelijke of publiekrechtelijke overeenkomst.	

### Samenwerkingsvorm (PPS)

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
De risico's worden gedeeld met partners.	Financiële baten worden ook gedeeld met partners.
De gemeente is mede-initiatiefnemer en heeft meer sturing dan bij faciliterend grondbeleid.	Complexiteit bij besluitvorming. Samenwerkingspartners hebben verschillende wensen, samenwerken betekent dus ook compromissen sluiten.
Deelnemende partners hebben baat bij elkaars expertise.	Het maken van heldere afspraken (over o.a. besluitvorming) kan een vrij uitvoerig en kostbaar traject zijn.

## Bijlage 2: Grondprijismethoden

### Algemeen

Het uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen is dat deze marktconform dienen te zijn. Hierbij geldt in het algemeen nog dat:

- De grondprijzen worden gebaseerd op de te realiseren functie.
- De gronden zijn geschikt voor de beoogde bestemming.
- De gronden zijn bouwrijp.
- Per functie een keuze wordt gemaakt voor de meest geschikte methode voor het bepalen van de grondprijs. Maatwerk zal nodig zijn voor functie die niet vaak worden verkocht dan wel uitgegeven.

### Berekeningsmethoden

Bij het bepalen van de grondprijs kan de gemeente gebruik maken van een aantal rekenmethodieken. Deze zullen onderstaand kort worden besproken.

#### De comparatieve methode

Bij het hanteren van de comparatieve methode wordt gebruik gemaakt van de marktcijfers van vergelijkbare stukken grond. Belangrijke referenties zijn daarbij gerealiseerde marktcijfers. Deze methode zal veelal als aanvulling op de andere methode of als toets worden gebruikt.

Naast de grondprijsbepaling zelf kan de comparatieve methodiek tevens worden gehanteerd om parameters, welke benodigd zijn bij de berekening van de grondprijs, vast te stellen. Gedacht kan worden aan referentieprojecten om de verkoopprijs, huurprijs, het aanvangsrendement, bouwkosten of andere parameters vast te stellen.

#### Kostprijsmethode

Een andere methode is de kostprijsmethode. Deze methode gaat ervan uit dat alle kosten die gemaakt moeten worden om de gronden als bouwrijpe grond te verkopen bij elkaar opgesteld worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de te realiseren functies. De kostprijs varieert daardoor per bestemming en locatie. De kostprijs kan fungeren als minimum grondprijs wanneer bijvoorbeeld de residuele methode gehanteerd wordt.

#### Vaste grondprijzen per type woning

Een grondprijs kan ook een vaste waarde zijn. Afhankelijk van de functie gaat het dan om een gemiddelde minimale kostprijs of op basis van een werkelijke kostprijs. Deze methode wordt vaak gebruikt voor de sociale woningbouw (huursegment).

#### Grondquote

Bij de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage (bijvoorbeeld 30%) van de verkoopprijs van het vastgoed (eJacl. btw) als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald aan de hand van een vergelijking met referentieprojecten. Bij deze methode dient wel een btw-correctie plaats te vinden.

De gehanteerde grondquote kan per woningtype of prijscategorie verschillen. Deze transparante methodiek is gemakkelijk toepasbaar. Het houdt echter weinig rekening met de kavelgrootte. De methode is daarnaast gevoelig voor schommelingen van de huizenprijzen.

In schema ziet deze methode er als volgt uit.

**V.O.N.-prijs woning (€ 242.000)**

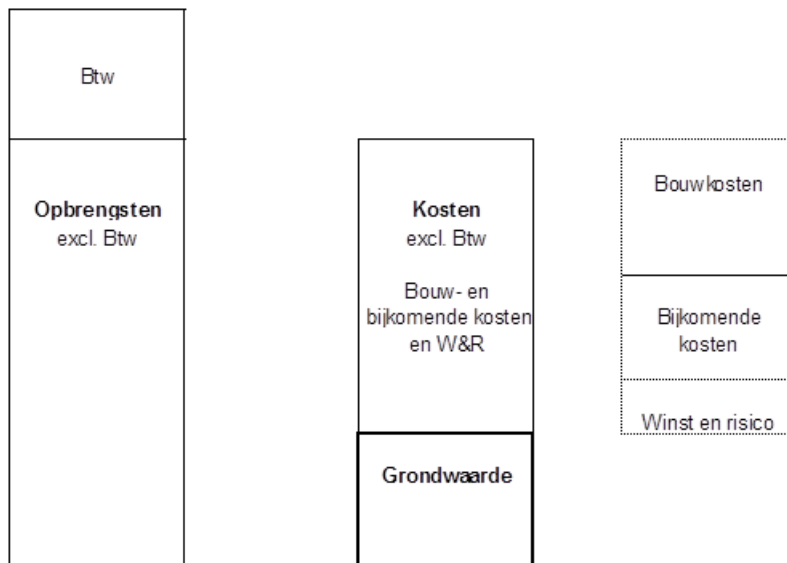
Btw € 42.000	
<b>Opbrengsten</b> excl. Btw  € 200.000	<b>Kosten</b>  € 140.000 (70%)
	<b>Grondwaarde</b>  € 60.000 (30%)

Residuele grondwaarde

De grondwaarde kan ook residueel worden bepaald. Bij deze methode wordt de grondwaarde bepaald door te kijken naar de opbrengstpotentie. De residuele grondwaarde wordt berekend door de investeringskosten (bouw- en ontwikkelingskosten) in mindering te brengen op de commerciële waarde (verkoopwaarde; vrij op naam-prijs) van het gerealiseerde vastgoed. Voor de residuele benadering is inzicht in bouwkosten(ontwikkeling) en kennis daarover van belang, de bijkomende kosten en wat daaronder wordt verstaan en de winst- en risicopercentages die gehanteerd mogen worden. De residuele grondwaarde zal comparatief moeten worden getoetst.

Schematisch ziet deze methode er als volgt uit.

### V.O.N.-prijs woning



### Waarde onroerende zaak

De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door de V.O.N.-prijs of de beleggingswaarde van een onroerende zaak. In de berekeningen wordt de waarde exclusief btw meegenomen.

De waarde van de onroerende zaken (V.O.N.-prijzen) zijn gebaseerd op een uitgevoerd marktonderzoek door BaseValue B.V. Hiernaast kan voor de waarde van de onroerende zaken gebruikt worden gemaakt van informatie zoals:

- Het raadplegen van lokale makelaars.
- Het raadplegen van eerder gehanteerde prijzen van andere ontwikkelingen (niewbouwlocaties) in Leiderdorp.
- Regionaal onderzoek naar prijzen.
- Websites zoals Funda, Nikki etc.

### Bouwkosten

De bruto bouwkosten hebben betrekking op alle kosten die betrekking hebben op het realiseren van het nieuw te bouwen vastgoed. De bouwkosten hangen af van vele factoren, zoals het kwaliteitsniveau, vormfactoren etc. De bouwkosten worden weergegeven per m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak, welke worden berekend aan de hand van de NEN norm 2580.

### Bijkomende kosten

Bij de bijkomende kosten dient gedacht te worden aan onder meer voorbereiding en toezicht, zoals het honorarium van architecten en overige adviseurs, heffingen en leges, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, afkoopprijsstijging, risicoverrekeningen, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten verworven terrein, veiligheidscoördinator en coördinatie van de verschillende disciplines. Deze kosten worden als percentage genomen over de bouwkosten. De gemiddelde bandbreedte is 25% tot 35%. Hierin kan ook het percentage voor winst en risico zijn opgenomen.



### Winst en risico

Onderdeel van de kosten zijn ook de kosten voor winst en risico die een ontwikkelaar maakt dan wel wil hebben. Het gaat om zaken als een afzetrisico bij de uitvoering (leegstand), risico dat een aanbesteding tegenvalt en winst op de realisatie. Als bandbreedte voor het winst- en risicopercentage wordt een range van tussen de 5% en 8% over de bouwkosten aangehouden.

### Uitgangspunten bij de bepaling van bouw- en bijkomende kosten

Bij de berekeningen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het Bouwbesluit.
- NEN 2580; Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden voor de vloeroppervlakten en inhoud van gebouwen of delen daarvan.
- NEN 2631; Investeringskosten van gebouwen - Begripsomschrijvingen en indeling van alle kosten die noodzakelijk zijn voor de realisering van het gebouw opgesomd, de investeringskosten.
- NEN 2634; Termen, definities en regels (systematiek) voor het overdragen van gegevens over kosten- en kwaliteitsaspecten voor bouwprojecten, clustering van kostengegevens.