

# Uitwerking Grondbeleid

Gemeente Bergen, 2 december 2009



# Kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen

- Stedenbouwkundig / ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan
- Openbare ruimte: parkeernota,
- Volkshuisvesting: regionale woonvisie, woonbeleidsnota, huisvestingsverordening
- Economische zaken: detailhandelstructuurvisie
- Grondzaken: nota grondbeleid + ...



# Kaders grondbeleid

- Nota gronduitgifte en grondprijzen
- Grondexploitaties
- Wettelijke kaders:
  - Wet voorkeursrecht gemeenten,
  - Wet ruimtelijke ordening,
  - Regels mbt staatssteun,
  - Mededingingsregels



# Nota Gronduitgifte en grondprijzen

## Waarom?

- Raad stelt kaders – college voert uit
- Transparantie

## Wat?

- Hoe verkopen we grond en gebouwen?
- Hoe bepalen we de prijs?



# Grondprijzen

- Residuele waarde methode - bouwgrond
- Comparatieve methode – marktwaarde bestaande objecten
- Huurwaarde methode – objecten in verhuurde staat
- Kostprijs methode - voorzieningen



## Voorbeeld – sociale segment

- Appartement 65 m<sup>2</sup> sociale huur
- Verkoopprijs categorie 1 max. € 175.000  
→ netto € 147.000
- Stichtingskosten € 135.000
- Residuele waarde € 12.000
- Huurwaarde (huur max. € 511 per maand)  
€ 106.000 → residuele waarde negatief



## Voorbeelden

- Appartement 105 m<sup>2</sup> vrije sector
- Verkoopprijs € 250.000 → netto € 210.000
- Stichtingskosten € 161.000
- Residuele waarde € 49.000



# Grondexploitaties

- Budgetrecht raad
- Kaders stellen
- Beter inzicht in financieel resultaat van projecten, zowel vooraf, gedurende en achteraf
- Op tijd bijsturen
- Ontlast gewone begroting





# Hoe Ziet Een Grondexploitatie Eruit?

## Kosten:

- Verwerving
- Sloop / sanering
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Bijkomende kosten
- Bovenwijkse voorzieningen

## Opbrengsten:

- Grondverkoop
- Exploitatiebijdrage
- Overige opbrengsten



# Financiële Doelstelling Van Een Grondexploitatie

- Financieel resultaat als hoofddoel → winst  
(opbrengsten > kosten)
- Financieel resultaat als randvoorwaarde  
(opbrengsten = kosten) of (opbrengsten < kosten)
  - Sociale woningbouw mogelijk maken
  - Herstructurering
  - Economische motieven
  - Financiering van (maatsch.) voorzieningen
  - Overige ruimtelijke doelstellingen



## Proces (1)

- Initiatieffase: kaders bepalen voor structuurvisie of stedenbouwkundig plan:
  - Ruimtelijk
  - Financieel
  - Overige beleidsvelden

***Raad stelt voorbereidingsbudget vast***



## Proces (2)

- Ontwerpfase: rekenen en tekenen
- Leidt tot structuurvisie / stedenbouwkundig plan

***Raad stelt grondexploitatie vast***



## Proces (3)

- Uitvoeringsfase: project binnen financiële grenzen grondexploitatie
- Jaarlijks herzien en rapportage stand van zaken

***Raad stelt grex opnieuw vast bij grote veranderingen***



# Hoe krijgt u de grex aangeboden?

- Omvang plangebied, grondeigendom en stedenbouwkundig plan
- Aantallen en categorieën woningen
- Openbare ruimte en civieltechnische werken
- Fasering
- Risico's



# Grondverwerving

- Prijs door onderhandelingen – altijd taxatie
- Wet voorkeursrecht gemeenten
- Strategische verwervingen



## Grex-wet

- Kostenverhaal en vastleggen inrichting (openbaar gebied, sociale woningbouw)
- Privaatrechtelijk spoor: overeenkomst sluiten (Boendemakerhof, Bedriegertjes, Mooi Bergen 1e fase)
- Publiekrechtelijk spoor: eenzijdig vaststellen van exploitatieplan

