

Nota grondbeleid Waddinxveen 2019

1. Inleiding

Het grondbeleid van de gemeente bestaat uit doelen en kaders voor gebiedsontwikkelingen. De doelen zijn een vertaling van de visie die de gemeente heeft op alle ruimtelijke aspecten van haar grondgebied. Hier vloeien kaders uit die ruimtelijke ontwikkelingen begrenzen. Op deze manier heeft de gemeente altijd een sturingsmiddel wanneer zij zich beweegt op de grondmarkt, zowel in de rol van regisseur als in de rol van ontwikkelaar.

Een gemeente is verplicht om haar grondbeleid inzichtelijk te maken om de onderstaande wenselijke doelen te bereiken:

- Bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik;
- Bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid;
- Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het ruimtegebruik;
- Creëren van zeggenschap voor burgers op de marktwerking in de grondmarkt;
- Tijdig realiseren van noodzakelijke nieuwe bouwlocaties of type bebouwing;
- Uitgebreide transparantie over het gemeentelijk handelen op het ruimtelijke toneel.

Deze doelen legitimeren de (lokale) overheid om in te grijpen en een regierol op te eisen. De nota grondbeleid is een strategische nota die op hoofdlijnen, de doelstellingen en kaders schetst. Deze nota vervangt de nota grondbeleid 2017. In verband met de opkomende omgevingsvisie en de beperkte wijzigingen in de onderliggende beleidsdocumenten is er gekozen om de nota te actualiseren i.p.v. volledig te herzien. De volgende zaken zijn aangepast: de grondprijzenbrief, het hoofdstuk over winstneming en enkele tekstuele wijzigingen.

In de hoofdstukken 2, 3 en 4 wordt er ingegaan op de methodieken en instrumenten die ten grondslag liggen aan grondbeleid in het algemeen. De resterende hoofdstukken (5 & 6) gaan in op het Waddinxveense grondbeleid.

De gemaakte beleidskeuzes in deze nota zijn kader stellend, er kan in voorkomende gevallen afgeweken worden waardoor maatwerk mogelijk blijft. Zodra de actualiteit of andere omstandigheden dit vereisen zal het college een bijgestelde "Nota Grondbeleid" aanbieden ter behandeling en vaststelling door de Raad. Jaarlijks worden de grondprijzen die de gemeente Waddinxveen hanteert beoordeeld en waar nodig tijdens de begrotingsbehandeling geactualiseerd.

2. Vormen van Grondbeleid in het algemeen

Een gemeente heeft de keuze uit twee vormen van grondbeleid: actief grondbeleid en facilitair grondbeleid. Bij actief grondbeleid kan er gebruik worden gemaakt van verschillende samenwerkingsconstructies waarbij de gemeente in samenspel met andere partijen een meer of minder actieve rol heeft.

2.1 Actief Grondbeleid

Als men actief grondbeleid uitvoert dan kiest de gemeente voor een ondernemende, risicodragende rol bij gebiedsontwikkeling. De gemeente produceert bouwrijpe grond voor uitgifte en richt de openbare ruimte in, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Naast het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken, zoals het wijzigen van het bestemmingsplan, fungeert de gemeente dus ook als ondernemer.

2.2 Facilitair Grondbeleid

Bij facilitair grondbeleid neemt de gemeente een regisseursrol op zich. Particuliere partijen zijn vrij om te ontwikkelen binnen de door de overheid gestelde kaders, de gemeente ziet er op toe dat deze kaders nageleefd worden. De ondernemersrisico's liggen bij deze vorm van grondbeleid bij de particuliere partijen. Wanneer noodzakelijk beperkt de gemeente zich tot het aanleggen van voorzieningen en stelt zij locatie-eisen. Voor deze handelingen is de gemeente verplicht om kosten te verhalen, via een publiek (exploitatieplannen) of een privaatrechtelijk spoor (exploitatieovereenkomsten). Voor meer informatie over het verhalen van kosten wordt er verwezen naar de Nota Kostenverhaal 2019.

Ook is een hybride vorm tussen actief en facilitair mogelijk waarbij op dat moment wordt bepaald op welke wijze een samenwerking met een marktpartij wordt vormgegeven.

2.3 Grondverwerving

Bij het uitoefenen van actief grondbeleid kan de gemeente zelf gronden verwerven. Hiervoor heeft de gemeente verschillende instrumenten tot haar beschikking. Verwerving kan op een minnelijke basis plaatsvinden of via een onteigeningsprocedure. De gemeente kan ook overgaan tot het verwerven van gronden voor strategische redenen, bijv. vooruitlopend op verwachte planvorming.

2.4 Minnelijke verwerving

De gemeente koopt op eigen initiatief onroerende zaken en de verkoper handelt op vrijwillige basis, er is dus sprake van een gelijkwaardige onderhandelingsproces. Om de gemeente te ondersteunen bij het minnelijk verwerven van gronden bestaat de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvfg). Dit instrument stelt de gemeente in staat om binnen een (specifiek) plangebied het eerste recht van koop af te dwingen.

2.5 Onteigening

Zodra eigendomsverkrijging niet via de minnelijke weg mogelijk is maar de noodzaak in het teken staat van het algemeen belang, dan kan het eigendomsrecht worden onteigend tegen een zekere schadeloosstelling. Er moet dan aangetoond worden dat het gemeenschappelijke belang boven het belang van de individuele eigenaar staat. Een onteigeningsprocedure kan pas gestart worden zodra de planologische maatregel onherroepelijk is geworden.

3. Grondprijzen en gronduitgifte

Door op een transparante, uniforme en objectieve wijze om te gaan met het vaststellen van grondprijzen alsmede het vastleggen van de uitgangspunten bij de uitgifte van grond creëert men draagvlak voor de manier waarop er invulling wordt gegeven aan het gemeentelijke grondbeleid.

3.1 Grondprijsmethodiek

Het vaststellen van grondprijzen kan gebeuren conform verschillende waarderingsmethodieken. In het navolgende worden deze methodieken om de grondprijs te bepalen uiteengezet.

- **Kostprijsmethodiek**
Bij de kostprijsmethode wordt de uitgifteprijs gelijkgesteld aan de totale grondkosten. Deze totale grondkosten bestaan uit verwervingskosten, kosten bouw- en woonrijp maken en overige kosten (plankosten en kosten bovenwijkse voorzieningen). Deze methode wordt tegenwoordig nauwelijks toegepast, omdat de marktwaarde van de bouwrijpe grond in veel gevallen hoger ligt. Deze methode staat op gespannen voet met de plicht om tegen marktconforme prijzen te verkopen.
- **Vergelijkingsmethodiek**
Bij deze methode wordt de grondprijs vastgesteld aan de hand van de grondprijs van vergelijkbare referentietransacties, rekening houdend met de specifieke eigenschappen van de locatie en het betrokken project.
- **Residuele grondprijs methodiek**
De waarde van grond wordt afgeleid van de opbrengsten en de kosten van de bebouwing die op de grond gerealiseerd zal worden. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de V.O.N.-prijs en de stichtingskosten (bouwkosten inclusief het totaal van de bijkomende kosten). Wanneer de bebouwing bestemd is voor verhuur, wordt niet met de koopprijs gerekend maar met de investeringswaarde. Deze waarde wordt o.a. bepaald door de jaarhuurprijs te delen door het van toepassing zijnde bruto aanvangsrendement (BAR).
- **Grondquote methodiek**
Bij deze methode wordt de grondprijs uitgedrukt in een percentage van de verkoopprijs van de te realiseren bebouwing. Referenties worden gebruikt om de grondquote vast te stellen, hierbij past men de vergelijkingsmethodiek of residuele grondwaardemethodiek toe. Bij het hanteren van een grondquote worden voor verschillende prijsklassen verschillende percentages gehanteerd. Dit heeft een standaardisering van de prijzen tot gevolg.
- **Openbare inschrijving/tender/aanbesteding**

Meerdere marktpartijen worden uitgenodigd om een bod uit te brengen op de beschikbare bouwgrond. De gemeente stelt vooraf de kaders op waar rekening mee moet worden gehouden in bijv. een stedenbouwkundig plan of een programma van eisen. Daarnaast stelt de gemeente vooraf een geheime grondprijberekening op basis van de residuele waarde methode op. De inzendingen worden op basis van deze berekening getoetst.

3.2 Uitgiftesystematiek

Bij de vaststelling van de grondprijs wordt, afhankelijk van de functie waarvoor een kavel grond door de koper/verkrijger/huurder zal worden gebruikt, één van de bovenstaande methodieken gehanteerd. De waarde van de grond is immers in grote mate afhankelijk van de uiteindelijke bestemming. Na waardebepaling kan uitgifte plaatsvinden op één van de navolgende mogelijkheden.

1. Verkoop
2. Verhuur
3. Bruikleen
4. Erfpacht
5. Vestigen van een erfdienstbaarheid, zoals een recht van opstal

In hoofdstuk 6: de Waddinxveense aanpak wordt aangegeven welke uitgiftesystematiek de voorkeur heeft.

4. Winstneming en afroming

4.1 Winstneming

In de Notitie Grondexploitatie 2016 van de Commissie BBV is aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winstnemen bij positieve grondexploitatiecomplexen. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Voor winstneming geldt de percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd moet tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien.

Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst ook te worden genomen. Deze principes zijn per 1 – 1 – 2018 met terugwerkende kracht van toepassing en uitgevoerd conform de methode beschreven in de 'aanvulling notitie grondexploitatie' van de Commissie BBV.

4.2 Afroming

Afroming is het herbestemmen van (een deel van) een overschot aan middelen in de ABG. Het uitgangspunt is dat grondexploitaties worden gevoerd zonder dat er een beroep wordt gedaan op de algemene middelen van de gemeente. Verevening van projectresultaten en het treffen van de nodige (risico)voorzieningen vindt daarom plaats op basis van het ABG saldo.

De gevolgen hiervan zijn dat afroming alleen mogelijk is wanneer er over een langere periode beschouwd sprake is van een overschot. Er is sprake van een overschot zodra alle noodzakelijke (verlies) voorzieningen zijn getroffen/geactualiseerd om de lopende activiteiten verantwoord uit te kunnen voeren. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de benodigde incidentele weerstandscapaciteit vanuit de risico's binnen het actief grondbeleid.

5. Beleidsdoelstellingen Waddinxveen van invloed op grondbeleid

Onderstaand zijn de door de Raad van de gemeente Waddinxveen vastgestelde beleidskaders samenvattend weergegeven welke hun invloed hebben op het te voeren grondbeleid door de gemeente Waddinxveen.

5.1 Algemene doelstellingen

In 2012 is de Structuurvisie Waddinxveen 2030 vastgesteld, die plaatsmaakte voor de verouderde structuurvisie uit 2006. Kenmerk voor Waddinxveen is de ligging tussen de stad en het platteland. Het is als het ware het dorp bij de stad, waardoor het als kleinstedelijk te typeren is. Deze identiteit heeft geleid tot de ambitie van een groeigemeente met een dorps karakter. Bij het beoordelen van initiatieven is het zaak dat deze plannen worden getoetst met een open houding, op basis van realiteitszin en toekomstbestendigheid.

5.2 Subdoelstellingen

- **Volkshuisvesting**

De gemeente wil bouwen voor de lokale en regionale behoefte op het gebied van wonen. Prognoses geven aan dat er een behoefte is voor eigen aanwas van 2.000 extra woningen in 2030. Door uit te gaan van een programma van circa 4.250 woningen kan Waddinxveen voorzien in het vervullen van zowel de lokale als regionale behoefte¹. Uitgangspunt hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling zwaar meeweegt, initiatieven moeten daarom bijdragen aan het toekomstige woon-, leef- en werkkwaliteit van Waddinxveen. Naast nieuwbouw zet de gemeente ook in op het (her)ontwikkelen van bestaande locaties in de bebouwde kom om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Een voorbeeld hiervan is het gebied tussen het station en de hefbrug².

Het toevoegen van woningen in het buitengebied is slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk. Waddinxveen staat alleen woningbouw toe in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling en het beleid voor nieuwe landgoederen. Bij woningen die hun agrarische functie verliezen zal de gemeente omvorming tot plattelandswoningen faciliteren³. Voor projecten die desondanks in het buitengebied worden toegestaan worden extra eisen aan de ruimtelijke kwaliteit gesteld.

Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen worden bepaald door de eindgebruiker, de consument. De woningmarkt is verschoven van aanbod – naar vraagsturing. Dit uit zich bijvoorbeeld door extra rekening te houden met de samenstelling van de bevolking. De komende jaren zal deze veranderen in Waddinxveen. De vergrijzing zorgt voor een groeiende behoefte aan specifieke woonvormen en voorzieningen voor 65-plussers⁴. Hier zal rekening mee moeten worden gehouden bij het uitvoeren van het grondbeleid. In Waddinxveen wordt er de komende jaren geen bevolkingskrimp verwacht, het aantal huishoudens zal toenemen en daardoor zal er ook meer vraag naar volkshuisvesting zijn⁵.

- **Lokale economie**

De regionale bedrijvigheid die elders niet geplaatst kan worden wordt net zoals de lokale bedrijvigheid gefaciliteerd. De markt van kantoren en bedrijventerreinen staat onder druk, de tijd van forse groei is voorbij waardoor nieuwe toekomstige uitbreidingslocaties kritisch beoordeeld moeten worden. Er wordt daarom ingezet op het revitaliseren, herstructureren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen in plaats van het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen. Het gevolg is een verlengde levensduur en een aantrekkelijker terrein voor zowel nieuwe als bestaande bedrijven⁶.

Waddinxveen heeft in de structuurvisie vastgelegd dat zij glastuinbouw ziet als een groeimarkt omdat er een blijvende behoefte aan ruimte is voor glastuinbouw in Waddinxveen en de regio. Het is echter wel van belang om de glastuinbouw geclusterd te krijgen waardoor oude glastuinbouw locaties aantrekkelijk zijn om te saneren⁷.

De agrarische sector speelt een belangrijke rol in het buitengebied van Waddinxveen. Tevens speelt de gemeente in op het verbreden van de landbouw. Hierbij moet men denken aan het toevoegen van nevenfuncties (recreatie, educatie en/of natuurontwikkeling) aan het

1) Structuurvisie 2030 (2012) – P.19

2) Structuurvisie 2030 (2012) – P.19

3) Structuurvisie 2030 (2012) – P.20

4) Structuurvisie 2030 (2012) – P.12

5) Structuurvisie 2030 (2012) – P.12

6) Structuurvisie 2030 (2012) – P.23

7) Structuurvisie 2030 (2012) – P.25

landbouwgebied. Op deze manier wordt de kans geboden voor een economisch rendabele agrarische sector en tegelijkertijd worden de landschappelijke kwaliteiten behouden of verbeterd⁸.

- **Duurzaamheid, natuur & groen**

Er wordt veel waarde gehecht aan duurzaamheid binnen de gemeente Waddinxveen, waarbij duurzame ontwikkelingen gedefinieerd worden als: ontwikkelingen die aansluiten op de behoefte van de huidige generatie zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen⁹. Om deze ontwikkelingen tot stand te brengen zet de gemeente zich in op het pakken van de voorbeeldrol bij haar eigen beleidskeuzes. Bij het ontwikkelen van vastgoed worden risico's met gevaarlijke stoffen zo laag mogelijk gehouden en worden ecologische waarden zoveel mogelijk behouden¹⁰. Kansen voor duurzaamheid (duurzame energie en duurzaam bouwen) worden meegenomen in het onderzoek naar mogelijke nieuwe ontwikkelingen¹¹. Daarnaast zet de gemeente in op waterneutraal bouwen. Dit betekent dat wanneer nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen consequenties hebben voor het watersysteem hierbij de verantwoording voor het aandragen van een oplossing bij het betreffende project komen te liggen¹².

Gebieden met een verontreinigde bodem worden naar hun mogelijkheden gebruikt¹³.

Een duurzame samenleving kan echter alleen ontstaan als die ingebed is in de gehele maatschappij. Daarom worden initiatieven van bewoners om hun woningen te verduurzamen en/of hun woonomgeving te verbeteren aangemoedigd. Hetzelfde geldt voor het bedrijfsleven in Waddinxveen. Er wordt ingezet op de vrijwilligheid van andere partijen om mogelijkheden voor een groenere en duurzame leefomgeving te realiseren. Privaatrechtelijke afspraken met eigenaren, ontwikkelaars en de bouwsector bieden kansen om boven de gestelde normen te ontwikkelen¹⁴.

Wat betreft groen ligt de prioriteit in het behouden en versterken van het groen in de hoofdgroenstructuur. Elke wijk heeft zijn eigen karakter dat versterkt wordt met het groen. Het belang van groen wordt evenredig meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. In gevallen van het verdwijnen van groen wordt er ingegrepen om het verlies aan groen te compenseren. In de wijken wordt er gekozen voor realistisch, functioneel en duurzaam groen. Een eenduidig en samenhangend geheel zorgt voor een duidelijke en herkenbare hoofdgroenstructuur¹⁵. De landelijke richtlijn van 75 m² per woning wordt gehanteerd als streefwaarde bij nieuwe projecten, waarbij per keer bezien wordt wat praktisch haalbaar is¹⁶. In bepaalde gebieden in Waddinxveen (zoals gebied tussen het station en de hefbrug) valt er winst te behalen door het beter afstemmen van het inrichtingstype (bijv. groen) op de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige functies bij ontwikkelingen, renovaties en herinrichtingen¹⁷.

- **Infrastructuur**

De gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken vragen om een robuuste infrastructuur. In het 'Mobiliteitsplan 2013 – 2020' zijn daarom vier mobiliteitsambities opgenomen. Bereikbaarheid, zodra er op een van de vier belangrijke ontsluitingsroutes een te hoge vertragingstijd ontstaat, zal er gekeken worden naar oplossingen¹⁸. Daarnaast wordt er ingezet op de (verkeers)veiligheid, er wordt gewerkt aan het verminderen van het aantal verkeersonveilige locaties. Voor verplaatsingen tot 7,5 kilometer wordt fiets gebruik gestimuleerd, waarvoor een eenduidig en compleet netwerk voor fietsers wordt nagestreefd¹⁹. Ten laatste, wordt er ingezet op bereikbare hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen, met als gevolg een aantrekkelijker

8) Structuurvisie 2030 (2012) – P.25

9) Duurzaamheidsvisie 2015 – 2025 (2015) – P. 3

10) Duurzaamheidsvisie 2015 – 2025 (2015) – P.7

11) Duurzaamheidsvisie 2015 – 2025 (2015) – P.13 & Woonvisie 2018 – 2022 (2018) - P.5

12) Structuurvisie 2030 (2012) – P.31

13) Duurzaamheidsvisie 2015 – 2025 (2015) – P.8

14) Duurzaamheidsvisie 2015 – 2025 (2015) – P.4, Uitvoeringsprogramma Duurzaamheidsvisie (2016) – P.5 & P.9

15) Groenstructuur en Groenbeleidsplan (2016) – P.4 samenvatting

16) Groenstructuur en Groenbeleidsplan (2016) – P.5 samenvatting

17) Structuurvisie 2030 (2012) – P.31

18) Mobiliteitsplan 2013 – 2030 (2013) – P. 11

19) Mobiliteitsplan 2013 – 2030 (2013) – P.11 & P.12

Waddinxveen²⁰. Bij toekomstige ontwikkelingen moet er rekening gehouden worden met deze vier mobiliteitsambities.

- **Maatschappelijke voorzieningen**

Waddinxveen heeft een rijk maatschappelijk leven en veel maatschappelijke voorzieningen. De ambitie van de gemeente is om het aanbod en de kwaliteit van de voorzieningen hoog te houden. Dit is een uitdaging in een tijd waarin zowel de economische situatie als de rol van de overheid aan verandering onderhevig is.

Het Wmo-beleid en de Structuurvisie 2030 vormen het strategisch kader voor de visie op maatschappelijke voorzieningen: het gaat over activiteiten in accommodaties. Een passend voorzieningenniveau en een goed sociaal en cultureel klimaat is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente én de betrokken partijen.

In het voorjaar 2016 is het 'Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs 2016 – 2033 (IHP) vastgesteld door de gemeenteraad. Het IHP geeft een beeld van de onderwijsaccommodaties en hoe om te gaan met toekomstige demografische ontwikkelingen, kwaliteit van de huisvesting en verbondenheid met de partners. Recente prognoses geven voor Waddinxveen een stijging aan met circa 25% naar ongeveer 2.500 leerlingen in 2033. Eén van de drijvende krachten hierachter is de woningbouw in Park Triangel. Er worden onderwijsaccommodaties gebouwd en verbouwd om te kunnen voldoen aan de vraag. Onderwijsinstellingen worden zoveel mogelijk op één locatie gehuisvest. In de bestaande situatie zijn de schoolbesturen juridisch eigenaar en de gemeente economisch eigenaar. In lijn met de landelijke ontwikkelingen onderschrijft de gemeente Waddinxveen de ambitie om de afstemming tussen onderwijs, peuterspeelzaalwerk en voor- en vroegschoolse educatie te optimaliseren. Waarbij gedeelde huisvesting of geclusterde huisvesting van belang is²¹.

Op het gebied van sport is het van belang dat de accommodaties toegankelijk zijn, er sprake is van een breed activiteiten aanbod en er de mogelijkheid wordt geboden om de locatie van 's morgens tot 's avonds in te zetten voor maatschappelijke activiteiten. Door de locaties buiten de piekuren in te zetten voor overige maatschappelijke activiteiten, wordt er in de wijk meer sociale samenhang gecreëerd. Het dient gestimuleerd te worden om deze accommodaties multifunctioneel inzetbaar te maken. Er is op dit moment en in de toekomst voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod van sportaccommodaties aanwezig in de gemeente Waddinxveen²².

Cultuur wordt geacht een belangrijke bijdrage te leveren aan een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat, door het samenvoegen van de activiteiten wordt getracht een zo hoog mogelijke sociale output te realiseren. Huidige bestaande voorzieningen worden versterkt²³.

Vanuit de Wmo is er behoefte aan ontmoetingsplaatsen, waar iedereen kan meedoen en er geen aparte clubs nodig zijn voor mensen met een beperking. Om de eigen kracht van inwoners te versterken zal de gemeente accommodaties moeten faciliteren voor initiatieven die vanuit de samenleving worden aangedragen²⁴.

6. De Waddinxveense aanpak

6.1 Gekozen vorm van grondbeleid

De gemeente Waddinxveen hanteert als uitgangspunt dat zij het behalen van haar ruimtelijke doelstellingen middels facilitair grondbeleid wenst te bereiken, waarbij andere partijen de ruimte wordt gegeven om te ontwikkelen binnen de gestelde kaders. Op deze manier loopt de gemeente geen risico maar kan zij wel de gewenste doelen behalen. Daarnaast verhaalt de gemeente haar kosten zoals is vastgelegd in de Nota Kostenverhaal. De gemeente zal de afspraken met ontwikkelende partijen vastleggen in een anterieure overeenkomst. Alleen indien geen anterieure overeenkomst wordt bereikt, zal de gemeente haar kostenverhaal verzekeren middels het vaststellen van een exploitatieplan. De invloed van de gemeente Waddinxveen loopt bij dit facilitair grondbeleid niet via het grondeigendom

20) Mobiliteitsplan 2013 – 2030 (2013) – P.12

21) Nota maatschappelijke voorzieningen en accommodatiebeleid (2017) – P. 10 & 11

22) Nota maatschappelijke voorzieningen en accommodatiebeleid (2017) – P. 11 & 12

23) Nota maatschappelijke voorzieningen en accommodatiebeleid (2017) – P. 12 & 13

24) Nota maatschappelijke voorzieningen en accommodatiebeleid (2017) – P. 13 & 14

maar via bestemmingsplannen, overeenkomsten en/of een exploitatieplan. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat we deze vooral willen faciliteren. Alleen als het van strategisch belang is voor de gemeente wordt een project opgepakt als actief grondbeleid. In een dergelijk geval worden gronden verworven en ontwikkeld door de gemeente. De hoofdlijn is dat grond op een minnelijke manier verworven wordt, onteigening wordt alleen ingezet wanneer dit als nodig wordt beschouwd.

6.2 Grondprijs en gronduitgiftebeleid

Jaarlijks worden de grondprijzen die de gemeente Waddinxveen hanteert beoordeeld en waar nodig tijdens de begrotingsbehandeling geactualiseerd. De gemeente Waddinxveen hanteert de volgende methodiek:

Categorie	Wijze van uitgifte	Grondprijsmethodiek
Woningbouw		
Bereikbare huur	Verkoop	Minimumprijs
Bereikbare koop	Verkoop	Residuele methode
Vrije sector	Verkoop	Residuele methode op basis van de VON-opbrengsten en bouwkosten.
Vrije kavels	Verkoop	Vergelijkingsmethode
Kantoren & detailhandel		
Kantoren	Verkoop	De grondprijzen worden in eerste instantie vergelijkend bepaald. Vanwege het feit dat in deze categorie slechts incidenteel grond wordt uitgegeven wordt de grondprijs in voorkomende gevallen op bouwplanniveau vastgesteld. Bij verder gevorderde gesprekken over uitgifte zal aan de hand van de residuele berekening met zo mogelijk gepreciseerde aannames voor de huurprijzen en de stichtingskosten een nadere berekening worden gemaakt.
Detailhandel	Verkoop	Voor het bepalen van de grondprijzen voor winkels wordt gekozen voor grondprijzen per m ² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) op basis van de residuele grondwaardemethode. Vanwege het feit dat in deze categorie slechts incidenteel grond wordt uitgegeven, wordt de grondprijs in voorkomende gevallen op bouwplanniveau vastgesteld. Van de beleggingswaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken zodat het residu de grondwaarde is.
Bedrijven		
Bedrijfskavels	Verkoop	Vergelijkingsmethode, bij een percentage van 30% of meer bedrijven zal er residueel berekend worden om markconforme prijzen te hanteren.
Glastuinbouw	Verkoop	Vaste prijs
Maatschappelijke voorzieningen		
Niet commercieel	Verkoop/verhuur/erfpacht	Een vaste prijs per m ² (BVO of kaveloppervlak – de grootste van de twee). Uitzondering hier op zijn recreatieve en sportvoorzieningen waarbij er sprake is van maatwerk via een taxatie. Gronden voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen hebben een relatief lage grondprijs. De gemeente Waddinxveen stelt daarom aanvullende voorwaarden bij verkoop en herontwikkeling. In deze gevallen zal de gemeente het eerste recht op terugkoop hebben tegen een niet-commerciële maatschappelijke waarde of zal een afrekening plaatsvinden. Deze afrekening wordt berekend op basis van het verschil tussen commerciële grondwaarde bij de toekomstige bestemming en de maatschappelijke grondwaarde.
Commercieel	Verkoop	Maatwerk per locatie

Overige gronden		
Nutsvoorzieningen	Vestigen recht van opstal/verkoop	Vaste grondprijs
Parkeren		Volgt de grondprijs van de hoofdfunctie

Indien er sprake is van locatie specifieke kenmerken of specifieke bouwplannen dient er een maatwerktaxatie plaats te vinden.

6.3 Winstneming & afromingsbeleid

Omdat de gemeente Waddinxveen nog een aantal grote projecten met actieve grondexploitaties heeft lopen, is er voor gekozen om de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijfsfunctie (ABG) te laten bestaan. Met deze algemene reserve worden alle positieve en negatieve resultaten van de projecten die voortvloeien uit het grondbeleid verrekend.

Door de vernieuwde richtlijnen van de Commissie BBV is de gemeente Waddinxveen wettelijk verplicht conform de percentage of completion methode winst te nemen. Zowel de tussentijds genomen winsten als de winsten aan het einde van de looptijd van de grondexploitaties worden toegevoegd aan de ABG, tenzij de Raad besluit hiervan af te wijken.

Afroming van de ABG is alleen mogelijk wanneer er over een langere periode beschouwd sprake is van een overschot in deze reserve waarbij het saldo van de ABG na afroming niet lager mag zijn dan het totaal van de ongewogen risico's. Er is sprake van een overschot zodra alle noodzakelijke (verlies)voorzieningen zijn getroffen/geactualiseerd om de lopende activiteiten verantwoord uit te kunnen voeren. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de benodigde incidentele weerstandscapaciteit voor de risico's van het actief grondbeleid.

Het is aan de Raad om over te gaan tot het afromen van de ABG. Afroming kan mogelijk leiden tot het niet beschikbaar hebben van de benodigde weerstandscapaciteit binnen de ABG om risico's bij nieuwe/toekomstige projecten te dekken en/of de kosten van deze nieuwe projecten te dekken.

7. Bijlagen

7.1 Grondprijzenbrief

Categorie	Gemiddeld	Ondergrens
Woningbouw grondgebonden*	€ 415,00 per m ²	€ 375,00 per m ²
Woningbouw gestapeld	Situationeel	Situationeel
Sociaal Grondgebonden	€ 20.200,00 per woning	€ 16.700,00 per meergezinswoning
Sociaal gestapeld	€ 15.000,00 per woning	€ 15.000,00 per woning
Bedrijven	€ 215,00 per m ²	€ 195,00 per m ²
Detailhandel	Situationeel	Situationeel
Kantoren	Situationeel	Situationeel
Maatschappelijk (sociaal)	€ 160,00 per m ²	€ 160,00 per m ²
Maatschappelijk (commercieel)	Situationeel	Situationeel
Glastuinbouw	€ 50,00 per m ²	€ 50,00 per m ²

* Voor de categorie middeldure huur (huurprijs > liberalisatiegrens tot € 900 per maand) hanteert de gemeente de gemiddelde uitgifteprijs, tenzij middels berekeningen en een taxatie wordt aangetoond dat dit niet haalbaar is. Alsdan wordt een korting gegeven welke maximaal 25% van de uitgifteprijs bedraagt.