

Nota Grondbeleid 2008 Gemeente Doesburg

De bijlagen



Vastgesteld door de raad op 26 juni 2008

Inhoudsopgave

De bijlagen

A	De Grondexploitatiewet nader beschouwd.....	3
B	Ontwerp Besluit ruimtelijke ordening (fin. Paragraaf).....	11
C	Methoden bepaling grondprijzen.....	15
D	Convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid.....	17
E	Integrale tekst Grondexploitatiewet.....	25
F	In erfpacht uitgegeven gronden.....	31

Bijlage A

De Grondexploitatiewet nader beschouwd

1. Inleiding op het wettelijke kader na 1 juli 2008 voor locatieontwikkeling: de Grondexploitatiewet

Doelstelling van de nieuwe wet is een duidelijke, transparante en werkbare regeling voor kostenverhaal, de invoering van een verevening en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere projectontwikkeling. Bij particuliere ontwikkeling dienen gemeenten vooraf duidelijkheid te verschaffen over de kosten die de gemeente in rekening wenst te brengen bij partijen die zelfstandig willen ontwikkelen. Met het nieuwe instrument wordt de regierol van de gemeente, ook zonder relevant eigen grondbezit, versterkt. In de nieuwe wet wordt nadrukkelijk de ontwikkeling zelf voorop gezet, ook indien andere partijen dan de gemeente de ontwikkeling realiseren. De gemeente is hierbij verplicht de afdwingbare kosten te verhalen op de realisator. Met de nieuwe wet zullen gemeenten –naar verwachting vaker dan voorheen – een faciliterend grondbeleid gaan voeren, omdat de gewenste gemeentelijke regievoering in deze wet ligt verankerd.

1.1 Het privaatrechtelijke traject

De Grondexploitatiewet gaat er vanuit dat partijen eerst onderhandelen en idealiter overgaan tot het sluiten van overeenkomsten op het gebied van kostenverhaal en locatie-eisen. In een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst) is het mogelijk om ruimere afspraken te maken. Dit mag tot het moment dat de ruimtelijke maatregel met het zogenaamde exploitatieplan wordt vastgesteld (zie voor inhoud exploitatieplan: 6.1) Qua ruimere afspraken moet hierbij gedacht worden aan afspraken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, zoals bijdragen aan groen- en recreatiegebieden. Vanaf de vaststelling van een exploitatieplan (gelijktijdig met het bestemmingsplan) is het publiekrechtelijke kader maatgevend. Bij nadien te sluiten overeenkomsten dient het exploitatieplan in acht te worden genomen en zijn afwijkende bepalingen niet toegestaan. Ná vastgesteld exploitatieplan te sluiten privaatrechtelijke overeenkomsten worden posterieure overeenkomsten genoemd.

1.2 Het publiekrechtelijke traject

Indien er géén overeenkomst is gesloten met alle betrokken private partijen voorafgaand aan bestemmingsplan en exploitatieplan, dient de gemeente afdwingbaar kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen via het exploitatieplan. Het exploitatieplan ligt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage en is eveneens vatbaar voor zienswijzen, bezwaar en beroep. Het exploitatieplan vormt de rechtsbasis voor het stellen van locatie-eisen en voor kostenverhaal. Het vaststellen van het exploitatieplan is verplicht gelijktijdig bij vaststelling van de ruimtelijke maatregel zoals een bestemmingsplan, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd in een anterieure overeenkomst. Het exploitatieplan bevat kwalitatieve eisen en een uitwerking van de financiële elementen van het kostenverhaal en een exploitatieberekening. Hieruit volgt de aard en hoogte van de bijdrage die een ontwikkelaar verschuldigd is. De kosten die de gemeente in de exploitatieopzet van een plan mag opnemen, worden limitatief

vastgesteld via een algemene maatregel van bestuur in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in de praktijk genoemd de 'kostensoortenlijst' (zie bijlage B). In het exploitatieplan kan de gemeente kwalitatieve eisen opnemen ten aanzien van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de locaties in te richten met sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Om voldoende flexibel te kunnen opereren, bestaat de verplichting het exploitatieplan jaarlijks te herzien totdat alle werken zijn gerealiseerd. Het publiekrechtelijke kostenverhaal krijgt feitelijk gestalte via een financiële voorwaarde aan een bouwvergunning. Daartoe komt in de Woningwet een nieuwe grond voor het weigeren van een bouwvergunning, namelijk in strijd of strijdig met een exploitatieplan.

2. De procedure

Het exploitatieplan moet tegelijkertijd met het bestemmingsplan of projectbesluit voor desbetreffende locatie worden vastgesteld. Hier is voor gekozen omdat een bestemmingsplan of projectbesluit een directe bouwtitel verschaft en het niet wenselijk is dat na vaststelling van zo'n plan of besluit er nog rechtsonzekerheid bestaat over kostenverhaal en de locatie-eisen. Een exploitatieplan mag ook niet vooruitlopend op het planologische besluit worden vastgesteld, want dat ondermijnt het primaat van de planologische besluitvorming.

Gezien de samenloop is er voor gekozen dat de procedure van een exploitatieplan hetzelfde is als bij een bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders stellen een ontwerp exploitatieplan vast. Op dit ontwerpplan kan een ieder zienswijzen indienen. Met eventuele aanpassingen als gevolg van ingediende zienswijzen wordt het exploitatieplan samen met een bestemmingsplan of ruimtelijk projectbesluit, waarop het betrekking heeft, vastgesteld door de gemeenteraad. Voor huidige en toekomstige eigenaren is het van groot belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat en dat alvorens een bouwvergunning wordt afgegeven men op basis van dit plan verplicht is tot betaling van een exploitatiebijdrage; alle eigenaren dienen hierom tijdig geïnformeerd te worden over het ontwerp en vervolgens over het vastgestelde exploitatieplan. Aantekening wordt gemaakt van alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust. Deze aantekening wordt ingeschreven in het *gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen* (op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen)¹.

Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende bestemmingsplan of projectbesluit. Bij een bestemmingsplan is er rechtstreeks beroep op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij een projectbesluit beroep op de rechtbank en hoger beroep op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep is ook inhoudelijk gekoppeld met het RO-besluit in verband met de nauwe samenhang tussen bestemming en exploitatie. Gesteld dat een bestemming wordt goedgekeurd, terwijl het exploitatieplan sneuvelt, dan zou er gebouwd kunnen worden zonder dat de gemeente de kosten kan verhalen. Andersom zou onthouding van goedkeuring aan een bestemming, waarop veel kosten verhaald kunnen worden, de exploitatie evenzeer op losse schroeven zetten.

¹ zolang deze nog niet in werking is getreden zal aantekening worden gemaakt in het openbare register van het kadaster.

Grondexploitaties zijn dynamisch en behoeven hierdoor regelmatige aanpassing. In de wet is bepaald dat exploitatieplannen jaarlijks moeten worden herzien, waarbij aansluiting dient te worden gezocht bij de gemeentelijke begrotingssystematiek. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op ondergeschikte punten, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, kan volstaan worden met een eenvoudige procedure.

Een exploitatieplan vormt een grondslag voor kostenverhaal via de bouwvergunning, maar heeft ook een aantal andere rechtsgevolgen. In de Woningwet is / wordt geregeld dat een bouwvergunning geweigerd wordt wanneer deze strijdig is met een exploitatieplan. In de praktijk zullen vooral bepalingen over fasering en koppeling aanleiding kunnen geven tot een weigering van de bouwvergunning. In de Woningwet is voorts geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, burgemeester en wethouders een aanvraag om een bouwvergunning kunnen aanhouden. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente met grote financiële tegenvallers wordt geconfronteerd. Burgemeester en wethouders kunnen de aanhoudingsplicht desgewenst, zonder procedure, doorbreken. Wanneer het kostenverhaal al grotendeels is zeker gesteld en het een aanvraag betreft van een eigenaar die inmiddels gecontracteerd heeft, waardoor kostenverhaal anderszins is verzekerd. De regels met betrekking tot locatie-eisen in het exploitatieplan hebben rechtstreekse werking. Ze gelden voor een ieder. In het exploitatieplan dient hiervoor te worden opgenomen dat werken en werkzaamheden uitgevoerd in strijd met het exploitatieplan zullen worden aangemerkt als een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten.

3. Kostenverhaal

De gemeentelijke kosten worden omgeslagen over alle percelen die grondopbrengsten opleveren. Aan de hand van de te berekenen uitgifteprijs per m² minus de te berekenen *inbrengwaarde* van de grond wordt de door de eigenaar / ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage vastgesteld. Functies met een hoge uitgifteprijs betalen meer dan functies met een lage. De bedoeling daarvan is dat een locatie in zijn geheel kan worden ontwikkeld, dus ook de onrendabele delen. Er is daardoor sprake van binnenplanse verevening tussen rendabele en onrendabele delen. Bijgevoegd is een fictief rekenvoorbeeld voor binnenplanse verevening **(bijlage A-1)**.

Het daadwerkelijke kostenverhaal loopt via de bouwvergunning. Degene die in een exploitatiegebied een bouwvergunning aanvraagt voor de bouw van bijvoorbeeld een woongebouw krijgt bij de bouwvergunning een factuur waarop naast leges de verschuldigde exploitatiebijdrage staat vermeld. Partijen die (anterieur) gecontracteerd hebben, krijgen niet te maken met deze vorm van kostenverhaal, omdat de exploitatiebijdrage al in de overeenkomst is geregeld.

Het kan voorkomen dat in de grondexploitatie meer kosten zijn toegedeeld aan een perceel dan er opbrengsten zijn. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer er zeer hoge verwervingskosten en kosten van bodemsanering zijn. In zo'n geval zal een aanvrager geen exploitatiebijdrage behoeven te betalen, maar heeft hij recht op een bijdrage uit de grondexploitatie. De gemeente is pas verplicht die bijdrage te verstrekken, nadat op het perceel alle in het exploitatieplan voorziene werken zijn uitgevoerd.

4. Sancties

Aan het niet betalen van de exploitatiebijdrage zijn uiteraard sancties verbonden. Wanneer de vergunninghouder niet tijdig betaalt kunnen burgemeester en wethouders meteen een besluit tot stillegging van de bouw nemen. Indien vervolgens binnen drie maanden nog steeds niet betaald is, kunnen burgemeester en wethouders de bouwvergunning intrekken. Burgemeester en wethouders kunnen overigens ook na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn bij dwangbevel de exploitatiebijdrage invorderen.

5. Afrekenen

Wanneer de uiteindelijke exploitatie veel gunstiger blijkt uit te pakken en een eigenaar/ontwikkelaar op basis van het exploitatieplan een te hoge exploitatiebijdrage heeft betaald, dient het door hem teveel betaalde te worden terugbetaald. In de wet is hiertoe voor degenen die via de bouwvergunning hebben betaald een regeling opgenomen. Na voltooiing van alle werken en werkzaamheden, uit het exploitatieplan moet de gemeente een eindafrekening opstellen. Deze verplichting geldt tevens wanneer de (her)ontwikkeling binnen een periode van tien jaar na het onherroepelijk worden van het eerste exploitatieplan nog niet is afgerond. Om gemeenten te stimuleren om na vastgesteld exploitatieplan op kosten te besparen, is bepaald dat gemeenten pas tot terugbetaling verplicht zijn wanneer het verschil ten opzichte van het destijds vastgestelde exploitatieplan méér is dan 5%. De gemeente mag dus de eerste 5 % van de besparingen behouden. Wanneer achteraf blijkt dat de exploitatiebijdrage te laag is vastgesteld, volgt er geen verrekening. Dit risico heeft de wetgever duidelijk bij de gemeente neer willen leggen. Men wil de vergunninghouder achteraf niet opzadelen met extra kosten.

6. De vormvereisten om kostenverhaal met succes te kunnen toepassen

Het met succes toepassen van kostenverhaal vraagt een zorgvuldige voorbereiding. Onderstaand een opsomming van de aandachtspunten, te beschouwen als een checklist.

6.1 Inhoud exploitatieplan

Verplicht zijn:

- Kaart exploitatiegebied, (Alle onderdelen van de grondexploitatie dienen binnen de plangrenzen te vallen, terwijl anderzijds het niet de grenzen van het bestemmingsplan of projectplan mag overschrijden);
- De verschillende werken en werkzaamheden dienen in het plan te worden omschreven.
- Plan dient te zijn voorzien van een exploitatieopzet
- Van de verschillende locaties dienen de inbrengwaarden te worden bepaald om hiermee binnenplanse verevening mogelijk te kunnen maken
- Alle kosten in verband met de exploitatie dienen te worden opgenomen
- nadere regels in verplichte Amvb; kostensoortenlijst
- drie toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit
- opbrengsten; nadere regels in verplichte Amvb
- tijdvak
- fasering
- wijze van toerekening (basiseenheid en wegingsfactor)
- uitgiftecategorieën

Facultatief zijn:

- kaart met voorgenomen grondgebruik
- locatie-eisen (bouwrijp maken/aanleg nutsvoorzieningen/inrichting openbare ruimte
- uitvoeringsregels
- Bij een globaal plan met uitwerkingsverplichting mag het exploitatieplan ook globaal zijn
- Locatie-eisen v.w.b. woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw) mogen worden opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan op te nemen omwille van de rechtsbescherming, belanghebbenden buiten het exploitatiegebied. Onderbouwen met een volkshuisvestingsnota.
- Locatie-eisen v.w.b. woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw). Kunnen ook gesteld worden indien geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Hiermede wordt tevens een steviger basis gelegd voor eventuele onteigening.

6.2 De procedure

6.2.1 Voorbereiding vaststelling exploitatieplan

- kennisgeving van het ontwerp exploitatieplan middels vermelding zakelijke inhoud in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze
- kennisgeving aan eigenaren
- terinzagelegging gedurende 6 weken

- belanghebbenden kunnen naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen
- van mondeling naar voren gebrachte zienswijzen moet een verslag worden gemaakt

Vorbereiding exploitatieplan dient parallel te lopen met de voorbereiding voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit in verband met de vereiste dat beide plannen gelijktijdig dienen te worden vastgesteld.

6.2.2 Vaststelling exploitatieplan

- vaststelling exploitatieplan door de raad indien exploitatieplan gelijktijdig wordt vastgesteld met bestemmingsplan
- vaststelling exploitatieplan kan door het college indien exploitatieplan gelijktijdig wordt vastgesteld met projectbesluit
- Normerende werking t.a.v. nieuw te sluiten overeenkomsten. Contracteren blijft mogelijk. De contractsvrijheid wordt wel beperkt (normerende werking exploitatieplan)

6.2.3 Bekendmaking

- Bekendmaking vaststelling exploitatieplan door kennisgeving van het besluit of zakelijk inhoud in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze
- mededeling strekking van het besluit aan degenen die zienswijzen naar voren hebben gebracht
- schriftelijke mededeling eigenaren vaststelling exploitatieplan binnen 4 weken
- terinzagelegging totdat de beroepstermijn is verstreken
- Bekendmaking gelijktijdig met bestemmingsplan gelet op aanmerking als één besluit (let op: bekendmaking bestemmingsplan binnen 2 weken)
- Openbaarheid; verstrekken van informatie blijft achterwege als financiële belangen gemeente zich daartegen verzetten
- Aantekening in gemeentelijk beperkingenregister (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen) of in de openbare registers (afhankelijk van Amvb op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen)

6.2.4 Bezwaar en beroep

- Geen bezwaar vaststelling exploitatieplan, bestemmingsplan en projectbesluit
- Geen bezwaar herziening op niet structurele onderdelen exploitatieplan
- Rechtstreeks beroep ABRvS tegen exploitatieplan bij gelijktijdige vaststelling met bestemmingsplan
- Beroep in twee instanties tegen het exploitatieplan bij gelijktijdige vaststelling met projectbesluit
- Bestemmingsplan en exploitatieplan is voor beroep, behandeling en uitspraak één besluit
- Beroep bestemmingsplan: bestemmingsplan treedt in werking, beroep staat niet in de weg aan verlening bouwvergunning echter beroep bestemmingsplan is ook beroep exploitatie derhalve geen onherroepelijk exploitatieplan dus aanhouding bouwvergunning (art. 50a WW nieuw) Doorbreking mogelijk (art. 50a I 3 WW nieuw)
- Beroep exploitatieplan: Idem beroep bestemmingsplan
- Vernietiging onderdelen bestemmingsplan kan consequenties hebben voor exploitatieplan dan ook vernietiging exploitatieplan; zullen dus altijd in onderlinge samenhang beoordeeld moeten worden.

6.3 Relatie exploitatieplan met de te verlenen bouwvergunning

- Geen onherroepelijk exploitatieplan dan aanhoudingsplicht (art. 50a WW nieuw)
- Geen nadere eisen aan aanvrager
- Aanvulling Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning
- Weigeringsgrond: strijd met exploitatieplan en woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan
- Vergunningverlening: met voorschriften ter verzekering van het kostenverhaal (financiële voorwaarde/ betalingstermijn/betalingsregeling/zekerheid bij betaling na start en/of voltooiing bouw) en de woningbouwcategorieën tenzij exploitatiebijdrage anderszins verzekerd of voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan een exploitatiebijdrage overeengekomen is
- Bij niet tijdig betalen kan worden besloten tot a) dat niet met de bouw mag worden begonnen of b) dat de bouwwerkzaamheden moeten worden gestaakt totdat is betaald of c) de bouwvergunning wordt ingetrokken
- invorderen bij dwangbevel
- Het niet nakomen van de direct werkende locatie-eisen van het exploitatieplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit / economisch delict
- Handhaving van de direct werkende locatie-eisen van het exploitatieplan en locatie-eisen van het bestemmingsplan vindt plaats door c.q. namens de gemeente.

6.4 Jaarlijkse herziening

- Vaststelling van de herziening geschiedt door de gemeenteraad; ook in het geval dat het gaat om een eerder aan burgemeester en wethouders gedelegeerd projectbesluit
- Waar het structurele onderdelen betreft dienen deze te worden herzien met toepassing van de uniforme algemene voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb. Dit betekent ondermeer dat het ontwerpbesluit zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd.
- Voor niet structurele onderdelen behoeft de algemene voorbereidingsprocedure niet te worden toegepast.
- geen naheffing overeenkomsten via de vergunning (!!)

6.5 De eindafrekening

- Eindafrekening dient plaats te vinden binnen drie maanden na uitvoering van alle werken en werkzaamheden of uiterlijk 10 jaar ná vastgesteld en onherroepelijk exploitatieplan
- Eindafrekening dient plaats te vinden op basis van dezelfde basiseenheden en gewichtsfactoren.
- Terugbetaling vindt plaats wanneer werkelijke kosten méér dan 5% lager uitvallen dan de destijds begrote kosten. Terugbetaling vindt plaats aan de houder van de bouwvergunning
- Wanneer de werkelijke kosten hoger liggen dan de destijds begrote kosten vindt er geen naheffing plaats. Dit ongunstige bedrijfsresultaat komt geheel voor rekening van de gemeente

6.6 Overgangsregeling

- Wet geldt niet voor bouwvergunningen die kunnen worden verleend op grond van ten tijde van inwerkingtreding van de Wet vastgestelde bestemmingsplannen of verleende vrijstellingen

6.7 Locatie-eisen

De wet biedt de mogelijkheid tot het stellen van locatie-eisen:

- a. eisen met betrekking tot de aanleg van de openbare ruimte (vast te leggen in het exploitatieplan);
- b. eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (vast te leggen in het bestemmingsplan of projectbesluit).

Ad a. In het exploitatieplan kunnen eisen voor bijvoorbeeld de kwaliteit van de aan te leggen openbare ruimte en de fasering worden vastgelegd.

Ad b. De wet voorziet in het in een bestemmingsplan of projectbesluit kunnen vastleggen van het aantal sociale huurwoningen en woningen die onder particulier opdrachtgeverschap dienen te worden gebouwd. De vastlegging van de eisen geschiedt in het bestemmingsplan of projectbesluit, doch zal direct effect hebben in de uitwerking naar het exploitatieplan.

Bijlage B

Ontwerp Besluit ruimtelijke ordening

De financiële paragraaf

Afdeling 6.2 Grondexploitatie

Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel **6.12**, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor :

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m², met uitzondering van bouwplannen waarvoor bouwvergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit.

Artikel 6.2.2

Met betrekking tot de in artikel **6.13**, eerste lid, onder a, van de wet bedoelde kaart is artikel **3.1.8** van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden,

gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

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

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;

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

Artikel 6.2.5

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

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

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

Artikel 6.2.6

Met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4, onder g tot en met j, worden bij ministeriële regeling regels gesteld met betrekking tot de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project. De begrenzing kan geschieden in bedragen of in percentages.

Artikel 6.2.7

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

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

Artikel 6.2.8

In de in artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de wet bedoelde exploitatieopzet wordt vermeld welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is.

Artikel 6.2.9

Met betrekking tot de in artikel 6.13, tweede lid, onder a, van de wet bedoelde kaart is artikel 3.1.8 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6.2.10

In artikel 6.13, tweede lid, onder c, van de wet bedoelde regels kunnen mede betrekking hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden.

Artikel 6.2.11

De in artikel 6.13, tweede lid, onder d, van de wet bedoelde regels kunnen mede betrekking hebben op:

- a. het aantal en de situering van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap;
- b. de categorieën woningzoekenden, die voor een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in aanmerking komen;
- c. de methode van toewijzing van kavels voor particulier opdrachtgeverschap;

- d. de prijsvorming van kavels voor particulier opdrachtgeverschap, waarbij voor kavels in de vrije sector wordt uitgegaan van een onafhankelijke taxatie, die is aanvaard door de gemeente en de verkoper vastgestelde prijs of van een veiling onder toezicht van een notaris;
- e. het sluiten van een overeenkomst tot vervreemding van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap en de overdracht van de voor de kavel verstrekte bouwvergunning, tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning;
- f. regels betreffende het tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale koopwoningen, ingeval de woningen bij oplevering onder de marktprijs worden verkocht.

Artikelen waar in afdeling 6.2 naar wordt verwezen

Artikel 3.1.8

.....

Artikel 6.12

Zie bijlage E

Artikel 6.13

Zie bijlage E

Bijlage C

Methoden bepaling grondprijzen

De opbrengsten uit gronduitgifte kunnen naar functionele bestemmingscategorieën worden onderverdeeld in woningen, winkels, bedrijven, kantoren en bijzondere voorzieningen (zoals scholen). Via de onderstaande methoden kan dan de gronduitgifteprijs bepaald worden. In principe zijn er drie verschillende manieren om deze te bepalen:

1. Vergelijkingsmethode/m2-prijs

Bij de vergelijkingsmethode kan de grondprijs bepaald worden door te kijken naar wat voor de grond bij vergelijkbare objecten of transacties is gevraagd. Bij het hanteren van de vergelijkingsmethode wordt onder andere rekening gehouden met:

- Type woningen/bedrijvigheid;
- Toegestane bebouwingsdichtheid;
- Toegestane gebruiksmogelijkheden en milieucategorieën (bij bedrijven);
- Ontsluitingsstructuren;
- Representativiteit/imago.

De vergelijkende methode is met name bruikbaar in situaties waarbij vergelijkbare recente transacties bekend zijn.

2. Residuele methode

Aan de hand van deze methode kan de residuele grondprijs (dit is de voor een ontwikkelaar maximaal te betalen grondprijs zonder dat hij verlies maakt) bepaald worden. Zij wordt bepaald door van de V.O.N. prijs respectievelijk beleggingswaarde van de woningen respectievelijk niet-woningbouwfuncties de bouwkosten af te trekken. Bij de residuele methode dient per project vooraf te worden bepaald wat de V.O.N.-prijs kan zijn en wat de bouwkosten zijn. Omdat dit niet altijd goed mogelijk is, zou hier met de ontwikkelaar een zogenaamde bodemprijs afgesproken kunnen worden, waarbij naarmate de realisatie van het project in zicht komt er een herwaardering gaat plaatsvinden en er een nabetaling gaat plaatsvinden (Bij het project IJsselkade is een dergelijke regeling gehanteerd).

De residuele bepaling van de uitgifteprijs is zeer geschikt voor commerciële bestemmingen zoals kantoren en detailhandel. Voor deze bestemmingen is het moeilijk een "vergelijkend" prijsbeleid te voeren omdat "vergelijkbare" grondtransacties veel minder vaak voorkomen dan bij bijvoorbeeld woningen. Daarom wordt bij deze methode gekeken naar de huur- en kooptransacties van bestaande commerciële objecten. Vervolgens worden de gangbare rendementen in de omgeving bepaald aan de hand van (ver-) kooptransacties met beleggingsobjecten in de regio. Huurprijzen worden contant gemaakt met deze rendementen om te bepalen wat het (nieuwe) kantoor de belegger waard zal zijn.

3. Grondquote methode

Bij de grondquote methode wordt de grondprijs bepaald aan de hand van het aandeel van de grond in de totale stichtingskosten of de vrij op naam prijs (V.O.N. prijs) van een woning. Deze grondquote is een snelle methode om de grondprijs te bepalen, meestal wordt gekozen voor percentages die voortvloeien uit ofwel de

vergelijkingsmethode ofwel de residuele methode. Nu hoeft niet meer per woning onderzoek naar de grondprijs gedaan te worden maar kan volstaan worden met "bij een woning met V.O.N. prijs van X hoort een percentage Y als grondprijs".

De grondquote is een modelmatige benadering. Deze methode leidt ten dele tot het meeprofiteren van de verkoopprijsstijging in de markt.

Bij de hantering van een grondquote wordt z gezegd niet de volledige waardevermeerdering van de grond tussen moment van vaststelling van de grondquote en moment van gronduitgifte door de gemeente geïnd. Voorgesteld wordt daarom om in realisatieovereenkomsten tussen ontwikkelaar en gemeente een clausule op te nemen over de verdeling van waardevermeerdering van de grond (zie tevens voorstel tot herwaardering onder 2: Residuele methode).

Resumé

Uit bovenstaand behandeling van de verschillende methoden ter bepaling van de grondprijzen kunnen de volgende gevolgtrekkingen worden geformuleerd:

1. De vergelijkingsmethode is een bruikbare methode bijvoorbeeld bij de verkoop van vrije kavels ten behoeve van woningbouw (en bij bedrijventerreinen).
2. De residuele methode benadert de maximaal haalbare grondprijs. Commerciële bestemmingen zoals winkels en kantoren kennen vaak een unieke combinatie van eigenschappen (locatie, omvang, kwaliteit, toegankelijkheid etc.), waaraan de residuele methode recht doet. Bij toepassing van deze methode op woningen is het raadzaam om op enig moment een herwaarderingmethodiek in te bouwen naast een gegarandeerde bodemprijs.
3. De grondquote is een eenvoudige, snelle methode ter bepaling van de grondprijs. De grondquote kan worden vastgesteld op basis van de vergelijkende methode of de residuele methode. De grondquotemethode is met name praktisch bij grote aantallen objecten, zoals bij woningbouwlocaties. De waardevermeerdering van de grond wordt echter slechts gedeeltelijk in de grondprijs doorberekend. Het andere deel is voor de ontwikkelaar.

De uiteindelijke gronduitgifteprijs dient –zeker wanneer het gaat om grote bedragen- te worden getoetst aan het "**Convenant gemeentelijk grondprijsbeleid**". In bijlage D wordt hier nader op ingegaan.

Bijlage D

Convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid

1. INLEIDING

De VNG, de Neprom, de NVB en de staatssecretaris van VROM hebben afspraken gemaakt over:

- ✓ de selectieprocedures bij gronduitgifte;
- ✓ de vaststelling van de grondprijs in ontwikkelingsovereenkomsten
- ✓ op welke wijze met het bepalen van de grondprijs rekening kan worden gehouden met nieuwe ontwikkelingen qua markt en kwaliteit.

Deze afspraken zijn vastgelegd in het Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid, december 2001.

Het Convenant heeft betrekking op de uitgifte van woningbouwgrond door de gemeente aan ontwikkelaars en bouwondernemingen. Het bevat afspraken over de methodieken van grondprijnsberekening. De afspraken zijn vooral van toepassing op situaties van geïntegreerde onderhandelingen tussen gemeenten en marktpartijen over prijs en kwaliteit. Zij hebben geen betrekking op de gronduitgifte aan corporaties voor sociale woningbouw en aan zorginstellingen voor de bouw van ziekenhuizen, verpleeghuizen e.d., omdat de grondwaarde dan niet op residuele wijze en uitgaande van vrije marktprijzen wordt vastgesteld.

In de fase waarin de ontwikkelingsovereenkomst wordt vastgesteld, vallen de beslissingen over samenwerkingspartij, kwaliteit, differentiatie en grondprijnsstelling. Zonder voorbij te gaan aan lokale verschillen in marktomstandigheden hebben partijen afspraken gemaakt langs welke lijn gronduitgifteprijsen het beste tot stand kunnen komen, zodanig dat recht wordt gedaan aan de beoogde kwaliteit en differentiatie van het woningbouwproject. Partijen zijn het er over eens dat een geheel marktconforme ontwikkeling van nieuwbouwlocaties onvoldoende garanties biedt voor de realisatie van de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van wonen en ruimtelijke ordening. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de maatschappelijk gewenste differentiatie in woningtypen, -grootte en betaalbaarheid.

Bij het realiseren van genoemde doelstellingen kunnen het gemeentelijk grondbeleid in het algemeen en het gemeentelijk grondprijnsbeleid in het bijzonder een belangrijke functie vervullen. Het Convenant ligt daarmee in het verlengde van het Handvest Kwaliteit Vinex-locaties en het Nationaal Akkoord Wonen.

VNG, Neprom en NVB zijn van mening dat gemeenten en marktpartijen de mogelijkheid zouden moeten hebben om in hun ontwikkelingsovereenkomst de publieke beleidsdoelstellingen ten aanzien van woningdifferentiatie, type, grootte

en kwaliteit (beukmaat, verdiepingshoogte, indeelbaarheid) bindend af te spreken. Partijen zijn van mening dat voor alle door de gemeente opgelegde kwaliteitseisen (eisen die strenger zijn dan het Bouwbesluit) – die uiteraard moeten aansluiten op het kwaliteitsniveau van het plan – geldt dat de financiële consequenties daarvan als gevolg van het gebruik van de residuele waardemethode bij de gemeente komen te liggen, voor zover zij niet gecompenseerd worden door een hogere v.o.n.-prijs.

2. DE GEMAAKTE AFSPRAKEN

In het convenant zijn de volgende afspraken gemaakt

2.1 Bij gronduitgifte bevorderen van de concurrentie

Partijen zijn van mening dat concurrentie bij gronduitgifte bevorderd kan worden wanneer gemeenten de grond in eigendom hebben. Dit komt ook de transparantie van het gronduitgifte proces ten goede. Voorts zouden gemeenten er toe kunnen overgaan en besluiten tot:

1. Een brede en uitgewerkte ontwikkelingscompetitie. Hierbij wordt aanbevolen het "Kompas bij ontwikkelingscompetities" te hanteren. Deze publicatie van 2001 is onderschreven door vele instanties, waaronder het Ministerie van VROM, VNG, Neprom en AVVB. en bevat verschillende varianten en bijbehorende modellen van een ontwikkelingscompetitie. Eindresultaat van een ontwikkelingscompetitie is een meer of minder gedetailleerd bouwplan en een grondprijs.
2. Een onderhandse (niet-openbare) selectieprocedure met een beperkt aantal gegadigden (beauty contest) gecombineerd met geïntegreerde onderhandelingen over bouwprogramma, woningkwaliteit, bouwkosten en grondprijzen. Bij deze onderhandelingen worden vaak verschillende varianten op haalbaarheid doorgerekend. In dit proces wordt naar een optimum gestreefd tussen ruimtelijk en woonbeleid, een maximale woonkwaliteit naar de wens van de consument en een goede werking van de plaatselijke woningmarkt, mede op basis van marktconforme prijzen. Het onderhandelingsresultaat wordt vastgelegd in de ontwikkelingsovereenkomst. Met name dan kunnen de gemeente en de marktpartij ten volle gebruik maken van de in het Convenant aanbevolen methode van de residuele grondwaardeberekening.

Er zijn situaties denkbaar waarbij uitgifte in concurrentie niet haalbaar is en uitgifte in onderhandeling de voorkeur verdient. In dergelijke situaties verdient het aanbeveling dat het college aan de gemeenteraad verantwoording aflegt over de wijze van partnerkeuze bij gronduitgifte in een besloten vergadering of achteraf. Op deze wijze kan, ook wanneer de grond niet in concurrentie kan worden uitgegeven, de transparantie worden bevorderd, c.q. gewaarborgd.

2.2 Het vaststellen van de grondprijs niet op basis van een vooraf vastgestelde grondquote maar op basis van een zogenaamde residuele waardeberekening

Partijen zijn van mening dat de grondprijs niet op basis van de kostprijs maar op basis van de marktwaarde moet worden vastgesteld. Daarnaast zijn partijen van mening dat pas nadat de programmering en kwaliteit in het ontwikkelingscontract zijn vastgelegd, de grondprijs kan worden bepaald. Een generieke grondquote vooraf, waar veel gemeenten nog mee werken, wordt dus afgewezen. Bij een residuele grondprijsberekening wordt de grondprijs bepaald door op de in de markt te realiseren v.o.n.-prijs van de woning alle te maken kosten in verband met het vervaardigen van de woning in mindering te brengen. Het hanteren van een generieke grondquote kan een ongewenst effect hebben op de woningkwaliteit, omdat de kwaliteit dan niet meer voorop staat, maar de grondprijs. Bij de methode van residuele waardeberekening vormt de grondprijs de resultante van de naar verwachting te realiseren 'Vrij op Naam-woningprijs' minus de naar verwachting te maken 'bruto bouwsom'. Het Convenant bevat een omschrijving van deze begrippen. De methodiek van de residuele waardeberekening doet daarmee recht aan de werkelijke economische grondwaarde gebaseerd op de gewenste differentiatie en kwaliteit. Dit volgens het principe dat de grondprijs van de bouwgrond wordt bepaald door de waarde van woningen en niet omgekeerd. De methodiek impliceert tevens dat een door de gemeente verlangde noodzakelijke kwaliteitsverhoging waarvan de uitvoeringskosten niet geheel uit de opbrengststijging kunnen worden gedekt, leidt tot verlaging van de grondwaarde. Voor de bouwkostenraming kunnen de contractspartijen zonnig advies inwinnen van gecertificeerde bouwkostenadviesbureaus. Voor de raming van de waarde van de onroerende zaken kan advies worden ingewonnen bij vastgoedmakelaars.

In de praktijk zit er vaak een lange periode tussen het afsluiten van de ontwikkelingsovereenkomst en de daadwerkelijke levering van de (bouwrijpe) grond en de realisering van de bouwplannen. Bij grootschalige ontwikkelingen gaat het daarbij al snel om meerdere jaren. In die periode kunnen zich ontwikkelingen op de woningmarkt voordoen die niet voorzien waren bij het afsluiten van het ontwikkelingscontract. Het is van belang dat gemeenten en marktpartijen in ontwikkelingscontracten afspreken op welke wijze zij met dergelijke veranderingen tussen het afsluiten van het ontwikkelingscontract en de overdracht van de grond of de woningverkoop zullen omgaan.

Bij de veranderingen dient onderscheid gemaakt te worden tussen:

- a. enerzijds algemene bouwkostenveranderingen en marktontwikkelingen (bij een gelijkblijvende kwaliteit van de woningen);
- b. anderzijds veranderingen in de kwaliteit van de woningen.

Ad a

Ontwikkelingen in de markt kunnen leiden tot veranderingen in de waarde van de te realiseren woning, maar ook tot verandering in bouwkosten. Over de wijze waarop dit mag doorklinken in de grondprijs dienen gemeente en marktpartij bij voorkeur afspraken te maken. Uitgangspunt daarbij is dat het ongewenst is afspraken te maken die op welke wijze dan ook kwaliteitsverdringend kunnen werken.

Ad b

Bij gewenste wijzigingen in de kwaliteit van de woningen, dient als uitgangspunt te worden gehanteerd dat alleen structurele veranderingen in de grondprijs mogen doorklinken. In het onderstaande worden de mogelijkheden om hierover in het ontwikkelingscontract afspraken te maken nader toegelicht.

Benadrukt wordt dat de afspraken in de ontwikkelingsovereenkomst meetbaar en verifieerbaar moeten zijn ter voorkoming of beperking van discussies tijdens het ontwikkel- en bouwproces.

2.3 Het opnemen van een aanpassingsclausule in de overeenkomst bij tussentijdse structurele aanpassingen van de woning

Partijen zijn van mening dat alleen structurele veranderingen in de kwaliteit van de woning mogen doorklinken in de grondprijs. Structurele veranderingen van de woningen kunnen van grote invloed zijn op de residuele waarde van de grond. Het verdient dan ook aanbeveling dat de gemeente en de marktpartij in de ontwikkelingsovereenkomst afspreken hoe zij met structurele veranderingen zullen omgaan. Zo kan bij structurele veranderingen er opnieuw een bepaling van de residuele waarde van de grond plaatsvinden. Omdat echter een herberekening tamelijk ingrijpend is, kunnen de contractpartners desgewenst in het contract nader afspreken wat zij wel en niet onder structurele wijzigingen (bijvoorbeeld in wijzigingspercentages in woningoppervlak of woningruimte) verstaan, zodat helder is wanneer de overlegclausule in werking treedt. Voorbeelden van duidelijke structurele veranderingen zijn in ieder geval een wijziging van het te realiseren type woningen of een toevoeging van een garage of een verdieping.

2.4 Meer- en minderwerk mag geen effect hebben op de grondprijs

Marktpartijen bieden kopers in toenemende mate de mogelijkheid om zelf invloed uit te oefenen op het woningontwerp door middel van meer- en minderwerk. Partijen zijn voorstander van deze aanpak omdat die de koper meer invloed geeft op de uitrusting van zijn woning. Het meer- en minderwerk op verzoek van de eerste koper mag na vaststelling van de v.o.n.-prijs nooit tot een aanpassing van de grondprijs leiden. Dit betekent wel dat de verkoopbrochure transparant moet zijn en dat de v.o.n.-prijzen daarin zijn gebaseerd op dezelfde woning als de woning waarover gemeente en ontwikkelaar eerder afspraken in de ontwikkelingsovereenkomst hebben gemaakt. Daarnaast zou de projectontwikkelaar achteraf aan de gemeente inzicht moeten kunnen bieden in de opbouw van de prijzen voor meer- en minderwerk in de prijsofferte. De ongewenste situatie dat een consument

een hogere grondprijs moet betalen voor bijvoorbeeld een extra luxe badkamer, behoort daarmee tot het verleden.

2.5 Herberekening van de grondprijs in verband met onvoorziene algemene marktontwikkelingen

Een belangrijk vraagstuk bij het grond(prijs)beleid betreft autonome marktontwikkelingen die zich voordoen na het afsluiten van de ontwikkelingsovereenkomst en die daarin niet waren voorzien en verrekend. Gedoeld wordt op veranderingen in algemene marktomstandigheden en algemene bouwkosten-niveaus. Desgewenst kunnen de gemeente en de ontwikkelaar of bouwondernemer in het contract afspreken welke gevolgen dergelijke ontwikkelingen hebben voor de grondprijzen.

2.6 Geen rigide toepassing van het grondquotesysteem

Partijen wijzen een rigide toepassing van het quotesysteem af. Dat is de methode waarbij de grondprijs vooraf onwrikbaar wordt vastgelegd op een percentage van de te zijner tijd te realiseren verkoopprijs, welk percentage ook bij veranderingen van de woning onveranderd blijft. Deze methodiek heeft het probleem dat ze remmend werkt op toevoeging van woningkwaliteit.

Voorbeeld 1: effect van de rigide grondquote

Stel: in de ontwikkelingsovereenkomst wordt de quote gefixeerd op 30% van de v.o.n.-prijs, die bij ondertekening wordt geschat op € 400.000. Geschatte grondprijs is derhalve € 120.000. Stel nu dat de ontwikkelaar op verzoek van een koper een garage wil toevoegen waarvan de bouwkosten € 50.000 zullen bedragen. In verband met deze uitbreiding wordt de verkoopwaarde van de woning maximaal € 60.000 hoger. Van deze opbrengststijging moet de ontwikkelaar echter 30% aan de gemeente afdragen, ofwel € 18.000, zodat hij € 42.000 overhoudt, met welk bedrag hij niet uit de bouwkosten komt. Dit vooruitzicht ontmoedigt hem de garage te realiseren.

3. BEPALING VAN DE DEFINITIEVE GRONDPRIJS

Op verschillende manieren kan in de ontwikkelingsovereenkomst worden omgegaan met nieuwe ontwikkelingen na het afsluiten van de overeenkomst. Hieronder worden enkele methoden van nacalculatie, voorzien van rekenvoorbeelden, beschreven.

3.1 Percentage van de totale toekomstige v.o.n.-prijs, residueel berekend, of percentage van de verandering van de v.o.n.-prijs, eventueel met verdelingsclausule (voor projecten met looptijd van maximaal 1 á 2 jaar)

Op basis van de residuele waardemethode wordt aan het begin van het ontwikkelproces in de ontwikkelingsovereenkomst de grondprijs geraamd. Deze grondprijs kan worden uitgedrukt in een percentage van de v.o.n.-prijs, zoals die wordt geraamd op het moment van het sluiten van de overeenkomst. In de fase van woningverkoop wordt, indien zich meevallers of tegenvallers voordoen bij de

algemene ontwikkeling van woningverkooprijzen, met behulp van ditzelfde percentage de grondwaarde definitief berekend.

Rekenvoorbeeld 2:

Schatting van de v.o.n.-prijs bij het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst: € 400.000. Schatting van de bruto-bouwsom: € 300.000. Geschat residu: € 100.000 of 25% van de geraamde v.o.n.-prijs. Stel nu een meevallende v.o.n.-prijs, nacalculatorisch: € 500.000. En stel de afspraak in de begin-overeenkomst dat het percentage van 25 ook betrekking heeft op de toegevoegde verkoopwaarde, i.c. € 100.000, dan wordt de totale grondprijs: € 125.000, ofwel € 25.000 extra. Voor de goede orde: het kan zijn dat de ontwikkelaar in diezelfde periode met een bouwkostenstijging wordt geconfronteerd die de raming te boven gaat, in deze methodiek ligt het risico daarvan bij hem.

Stel anderzijds een tegenvallende v.o.n.-prijs: € 350.000. Het percentage van 25 levert dan als grondprijs op: € 87.500, een reductie van € 12.500. In de overeenkomst kan zijn afgesproken dat dit tekort door de gemeente wordt gedragen, dan wel door de marktpartij, dan wel volgens een bepaalde sleutel tussen gemeente en marktpartij wordt verdeeld.

Stel tenslotte dat de ontwikkelaar in verband met marktontwikkelingen een structurele toevoeging in de vorm van een garage overweegt. Voor dat geval voorziet de ontwikkelingsovereenkomst in aanpassing van de afspraken: correctie van de v.o.n.-prijs, verandering van het percentage of anderszins.

Er is ook nog een andere variant mogelijk. Dan wordt niet uitgegaan van een percentage van de totale v.o.n.-prijs, zoals in rekenvoorbeeld 2, maar van een percentage van een meevaller of tegenvaller bij de realisering van de v.o.n.-prijzen. Partijen kunnen afspraken maken over de verdeling van dit positieve of negatieve verschil tussen de grondwaarde in de fase van woningverkoop en de eerder geraamde grondprijs tussen gemeente en marktpartij, rekening houdend met beider risico's.

Rekenvoorbeeld 3: verdeling van de risico's

Schatting v.o.n.-prijs in contract: 400.000. Schatting bruto bouwsom: € 300.000. Geschat residu: € 100.000 of 25%. Dit residu is de basisgrondprijs.

-Stel nu een meevallende v.o.n.-prijs: € 500.000. Surplus: € 100.000. En stel nu dat partijen hebben afgesproken beide te profiteren van de marktverbetering en een surplus half om half te verdelen, ieder 50%. Dan krijgt de gemeente € 50.000 extra, in totaal € 150.000 voor de kavel. Ook de ontwikkelaar ontvangt extra en kan hiermee een eventuele bouwkostenstijging boven de raming opvangen.

3.2 Herberekening aan de hand van de gerealiseerde marktprijzen en de algemene bouwkostenontwikkeling, resp. de specifiek gerealiseerde bouwkosten

Het is ook mogelijk in de ontwikkelingsovereenkomst af te spreken dat de definitieve grondprijs (het residu) bij of na projectrealisering wordt herberekend. Het grote verschil met de vorige rekenvoorbeelden is dan dat bij de nacalculatie van de grondprijs niet alleen wordt uitgegaan van de gerealiseerde v.o.n.-prijs, maar ook van de bouwkostenontwikkeling. Afgesproken kan worden dat in de fase van woningverkoop de grondprijs op residuele wijze zal worden herberekend aan de hand van enerzijds de werkelijk gerealiseerde v.o.n.-prijs en anderzijds een geïndexeerde bouwsomstijging. Zie voor een indexering van de bouwkosten verder het volgende onderdeel. Herberekening door de contractspartijen van de concrete projectspecifieke bouwkosten zou echter een hoge uitzondering moeten zijn. Denk bijvoorbeeld aan bepaalde ingewikkelde woningbouwprojecten waarbij er een gerede kans is dat tijdens het bouw- en ontwikkelproces een wijziging van het te bouwen type plaatsvindt, dan wel een substantiële wijziging van het woonoppervlak. Over de wijze waarop de bouwkostencalculatie uitgevoerd zal worden dienen vooraf afspraken gemaakt te worden. Eveneens kunnen er

afspraken gemaakt worden over de gevolgen van eventuele meevallers of tegenvallers.

Rekenvoorbeeld 4: residueel met bouwsomindex

Schatting v.o.n.-prijs in contract: € 400.000. Schatting bruto bouwsom: € 300.000. Geschat residu: 100.000. V.o.n.-prijs nacalculatorisch: € 500.000, mede a.g.v. een structurele aanpassing van de woning. Bruto bouwkosten meer gestegen dan geraamd, in verband met algemene bouwkostenstijging en de met gemeente afgesproken woninguitbreiding, op basis van bouwsomindex: € 380.000. Herberekening residu: € 120.000.

3.3 Herberekening van het residu, met behulp van woningprijzenindex en bouwkostenindex

De residuele herberekening kan ook worden toegepast met behulp van indexen voor zowel de bouwkosten als de ontwikkeling van v.o.n.-prijzen per woningtype. Hoewel de residuele indexmethode nog weinig in de praktijk is beproefd, is het waarschijnlijk mogelijk hiermee op een verantwoorde wijze om te gaan met nieuwe ontwikkelingen gedurende het bouw- en ontwikkelproces. In ieder geval is de keuze van de index van groot belang.

De residuele indexmethode lijkt geschikt voor langer lopende projecten waarbij de algemene marktomstandigheden gemakkelijk kunnen wijzigen en er gedurende het ontwikkel- en bouwproces nog keuzes worden gemaakt ten aanzien van de bouw en de afwerking van de woning. Immers, door het hanteren van indexen zullen kleinere niet-structurele kwaliteitstoevoegingen niet worden vertaald in een hogere grondprijs. Uitgangspunt bij deze residuele methode is dat in de ontwikkelingsovereenkomst de grondprijs wordt uitgedrukt in een vast bedrag, gebaseerd op de raming van de residuele grondwaarde bij het sluiten van het contract, in welke raming aannames van markt- en bouwkostenontwikkelingen zijn verwerkt.

In de overeenkomst wordt vastgelegd dat deze grondprijs ook uitgangspunt is voor het definitief vaststellen van de grondprijs, maar dan zal worden gecorrigeerd voor onverwachte veranderingen in marktprijzen en in bouwkosten van vergelijkbaar vastgoed. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen onverwachte veranderingen in positieve en negatieve zin. Voor het bepalen van de onvoorziene veranderingen in marktprijzen kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van de door de NVM gepubliceerde index die is gedifferentieerd naar regio's en woningtypen (vrijstaand, tussenwoningen, appartementen). Voor het bepalen van de veranderingen in de algemene bouwkosten kan de index van het Bureau Documentatie Bouwwezen worden gebruikt. De BDB-indexcijfers zijn inputcijfers, samengesteld uit een vaststaand pakket van materialen, arbeid en indirecte kosten. Voor woningbouw gaat de BDB uit van een complex van 40 eengezinswoningen.

Partijen kunnen ook zelf indexen voor markt- en bouwkostenontwikkelingen vaststellen. Zij kunnen de indexen ook op bepaalde maxima aftoppen. Over de te

gebruiken indexen dienen partijen vooraf overeenstemming te bereiken. De indexmethode heeft tot gevolg dat de grondprijs niet gekoppeld is aan de uiteindelijke concrete v.o.n.-prijs van de woning, noch aan de specifieke bouwkostenstijging voor die woning. Wanneer de marktpartij een lagere v.o.n.-prijs realiseert dan op basis van de gerealiseerde marktindex verwacht mag worden, dan is het nadeel geheel voor zijn rekening. En omgekeerd, wanneer de uiteindelijke v.o.n.-prijs hoger is dan volgens de gerealiseerde marktindex verwacht mag worden, dan is het voordeel geheel voor de marktpartij.

Ingeval de ontwikkelaar extra kwaliteit aan de woning toevoegt, bijvoorbeeld in de vorm van natuurstenen materialen, en dit tot een hogere v.o.n.-prijs leidt, dan heeft dit geen gevolgen voor de grondprijs. Alleen bij een omvangrijke wijziging van woningoppervlak of type woning zal een herberekening van de residuele waarde nodig zijn. Die gevallen waarin de residuele waarde opnieuw bepaald moet worden dienen expliciet vooraf in de ontwikkelingsovereenkomst te worden vastgelegd.

Rekenvoorbeeld 5: residuele index

Seriebouwproject voor ruime woningen in de middenklasse. Schatting v.o.n.-prijs in ontwikkelingsovereenkomst: € 441.000 per woning. Deze schatting is gebaseerd op een marktconforme uitgifteprijs van € 400.000 op het moment van contractering en een verwachte stijging van 5% per jaar van deze prijs. Aangenomen bouwsom: € 337.000. Gebaseerd op: € 300.000 bij contractering en 6% bouwsomstijging per jaar. Geschat residu en verkoopprijs van de grond: € 104.000. De essentie is dat de aangenomen stijging van de v.o.n.-prijzen en van de bouwsom bij de eindafrekening worden ontleend aan vooraf afgesproken indexen, bijvoorbeeld NVM-index en DBD-index.

Stel nu dat de verkoop van de woningen plaatsvindt precies 2 jaar na contractering. Volgens de NVM-index voor dit type woningen in deze regio heeft inmiddels een gemiddelde prijsstijging plaatsgevonden van 1% per jaar, dus 4% minder dan was aangenomen. De geïndexeerde opbrengst wordt dan: € 408.000. Voorts blijkt de algemene bouwsom op basis van de BDB-index te zijn toegenomen met 8% per jaar, dus 2% meer dan geraamd. De geïndexeerde bouwsom wordt dan: € 350.000. Het geïndexeerde residu wordt dan: € 408.000 minus € 350.000 = € 58.000. In dit rekenvoorbeeld zijn de uitkomsten afgerond op duizendtallen en is geabstraheerd

Bijlage E

Integrale tekst Grondexploitatiewet (wetsvoorstel 28 november 2006)

AFDELING 6.4 GRONDEXPLOITATIE

Artikel 6.12

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.
2. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en het stellen van de in artikel 6.13, tweede lid, onder b en c, bedoelde eisen en regels niet noodzakelijk is.
3. De gemeenteraad kan de bevoegdheden, bedoeld in het eerste en tweede lid, bij een besluit als bedoeld in artikel 3.10, vierde lid, delegeren aan burgemeester en wethouders.
4. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan, de wijziging, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, het projectbesluit of het besluit, bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, waarop het betrekking heeft.
5. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten een intergemeentelijk exploitatieplan vaststellen. Burgemeester en wethouders van deze gemeenten leggen het vastgestelde plan gelijktijdig ter inzage. In afwijking van artikel 3.8, tweede lid, vangt de in dat lid genoemde termijn aan na vaststelling van het exploitatieplan.
6. Bij een exploitatieplan kan worden bepaald dat het verboden is bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, is vastgesteld. Bij het exploitatieplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van dit verbod.

Artikel 6.13

1. Een exploitatieplan bevat:
 - a. een kaart van het exploitatiegebied;
 - b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Bij gronden waarvoor een uit te werken bestemming is vastgesteld, kan worden volstaan met een globale omschrijving;
 - c. een exploitatieopzet, bestaande uit:
 - 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;

3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 3 bedoelde ramingen;

4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;

5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;

6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

2. Een exploitatieplan kan bevatten:

a. een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven. Voor gronden waarvoor een uit te werken bestemming is vastgesteld, of waarvoor ingevolge de fasering geen

bouwvergunning als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, kan worden verleend, kan worden volstaan met een programma op hoofdlijnen voor het grondgebruik;

b. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;

c. regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;

d. een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid, en 3.10, derde lid, bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid.

3. Voor de berekening van de kosten en opbrengsten wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht.

4. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

5. Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

6. Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

7. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over de exploitatieopzet en de daarin op te nemen opbrengsten, en de verhaalbare kostensoorten.

8. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over:

a. de kaarten, eisen en regels, bedoeld in het eerste en tweede lid;

b. de manier van opstellen en de berekeningsmethode van de exploitatieopzet, en

c. kosten, welke deel uitmaken van de exploitatieopzet.

9. De voordracht voor een krachtens het zevende lid vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt niet gedaan dan nadat het ontwerp is overgelegd aan beide kamers der Staten-Generaal, in de Staatscourant en langs elektronische weg is bekendgemaakt en aan een ieder de gelegenheid is geboden om binnen een bij die bekendmaking te stellen termijn van ten minste vier weken schriftelijk opmerkingen over het ontwerp ter kennis van Onze Minister te brengen.

Artikel 6.14

1. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving tevens geschiedt aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied.
2. Burgemeester en wethouders delen binnen vier weken nadat een exploitatieplan is vastgesteld, de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede dat een exploitatieplan is vastgesteld. Zij doen tevens mededeling van de terinzagelegging en de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld.

Artikel 6.15

1. De gemeenteraad herziet telkens binnen een jaar na inwerkingtreding een exploitatieplan totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.
2. Een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, dat gronden bevat waarvoor in het exploitatieplan een globale omschrijving is vastgesteld, treedt niet in werking voordat een herziening van het exploitatieplan met betrekking tot de desbetreffende gronden is vastgesteld en bekendgemaakt.
3. Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.14, eerste lid, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.14, tweede lid, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:
 - a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
 - b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
 - c. een vervanging van de ramingen van de gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten, of
 - d. andere niet-structurele onderdelen.

Artikel 6.16

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

Artikel 6.17

1. Burgemeester en wethouders verhalen de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, door aan een bouwvergunning voor een bouwplan dat krachtens artikel 6.12, eerste lid, is aangewezen, met inachtneming van het exploitatieplan het voorschrift te verbinden dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is, tenzij de bijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage

gericht op de desbetreffende grondexploitatie met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

2. Burgemeester en wethouders stellen bij de bouwvergunning een termijn waarbinnen de in het eerste lid bedoelde exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Zij kunnen met betrekking tot deze bijdrage in de bouwvergunning een betalingsregeling opnemen, welke afhankelijk kan worden gesteld van de uitvoering van werken en bouwwerken, bedoeld in het exploitatieplan. Indien de betalingsregeling inhoudt dat gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, kunnen burgemeester en wethouders van de vergunninghouder aanvullende zekerheden met betrekking tot de betaling eisen. Hierover kunnen bij algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld.

Artikel 6.18

1. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.

2. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.

3. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.

4. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.

5. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Artikel 6.19

De per bouwvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:

a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;

b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de eigenaar zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de kosten die volgens het exploitatieplan aan die gronden zijn toegerekend.

Artikel 6.20

1. Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stelt de gemeenteraad een afrekening van dat exploitatieplan vast.

2. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren, bedoeld in artikel 6.18, tweede en derde lid, die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

3. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger.

4. Indien ten minste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek van degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan het derde lid.

5. Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Artikel 6.21

1. Burgemeester en wethouders kunnen terstond na het overschrijden van de termijn van betaling van een gedeelte of het geheel van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichtingen is voldaan. Zij stellen de termijn, bedoeld in artikel 5:24 van de Algemene wet bestuursrecht, op ten hoogste vier weken.

2. Burgemeester en wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van een betalingstermijn bij dwangbevel het verschuldigde bedrag, bedoeld in het eerste lid, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, invorderen. Artikel 5:26, tweede tot en met vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

3. Indien niet binnen drie maanden na het besluit, bedoeld in het eerste lid, de desbetreffende bijdrage door de gemeente is ontvangen, kunnen burgemeester en wethouders de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

Artikel 6.22

1. Een gemeente verstrekt een aan de vergunninghouder verschuldigde financiële bijdrage indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd, overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend.

2. Op het verstrekken van een bijdrage als bedoeld in het eerste lid is titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing.

Artikel 6.23

De gemeenteraad kan met betrekking tot de grondexploitatie een verordening vaststellen, welke bepalingen kan bevatten met betrekking tot de procedure voor het totstandkomen van een overeenkomst over grondexploitatie en de inhoud daarvan.

Artikel 6.24

1. Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

- a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- b. verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen.

2. Na vaststelling van een exploitatieplan nemen burgemeester en wethouders bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie het exploitatieplan in acht, met dien verstande dat de overeenkomst bepalingen kan bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen kan bevatten over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.

3. Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.

4. Artikel 6.4a, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van degene die een overeenkomst heeft gesloten over grondexploitatie waarin een regeling van verhaal van planschade is opgenomen.

Bijlage F

OBJECT	NAAM	ADRES	PC	WOONPLAATS	KADASTRAAL	opp. (m ²)	EINDIGEND
Flugi v. Aspermontlaan 10	V.O.F. Natwerk / dhr J.W. Scharloo	Aspermontlaan 10	6981 AN	Doesburg	B3111 (vh. B 2904 en B 2905)	4149	Onbepaald
Flugi v. Aspermontlaan 10	V.O.F. Natwerk / dhr J.W. Scharloo	Aspermontlaan 10	6981 AN	Doesburg	B 3110 (vh. B 2984)	272	Onbepaald
Koppelweg 00	Watersportvereniging De Oude IJssel	Geraniumstraat 4	6982 DG	Doesburg	B 2901	176	
Koppelweg 00	Watersportvereniging De Oude IJssel	Geraniumstraat 4	6982 DG	Doetinchem	B 2133	1759	
Panovenweg 00	Stichting Scouting Doesburg	Hogestraat 16	6981 AM	Doesburg	B 2843	3725	1-01-2013
B. Ubbinkweg 00	Stichting Doesburg's Goed	p/a Kraakselaan 5	6981 HA	Doesburg	B 2560 ged	3800	5-10-2017
Armgardstraat Esdoornlaan Kleine wal Kraakselaan/Oranjesingel Meipoort Oranjesingel Prumusstraat	Nuon Oost-Gelderland	Postbus 21	7000 AA	Doetinchem	B1321	494	Onbepaald