



Gemeente Brummen

Uitgangspunten Grondexploitaties en MPG Gemeente Brummen

1 Algemeen

Als algemeen uitgangspunt voor de toe te rekenen kosten naar de grondexploitatie geldt dat alleen die kosten tot het project worden gerekend die:

- Zijn geautoriseerd op basis van een projectdocument en opdracht.
- Zijn toe te rekenen tot de ontwikkel- en uitvoeringskosten die in geval van een particulier initiatief ook bij deze particulier in rekening zouden kunnen worden gebracht, op basis van de grondexploitatiewet en opgenomen zijn op de zogenaamde limitatieve lijst.

2 Kosten en opbrengsten niet tot de grondexploitatie behorend

Hierna zijn kosten opgesomd die per definitie niet tot de productiekosten worden gerekend en derhalve niet in de grondexploitatie worden opgenomen:

- Leveren, plaatsen en exploiteren (ondergrondse) afvalinzameling; (met de ruimtelijke reservering wordt rekening gehouden en het graven van het gat en het leggen bestrating wordt meegenomen in de uitvoering);
- Representatiekosten, tenzij deze direct en aanwijsbaar uit het project voortvloeien (dit onderdeel behoeft nog nadere definiëring en implementatie);
- Publieke taken (bezwaar- en beroepsprocedures, afgifte (bouw)vergunningen, etc);
- Kosten opslag en beheer archeologisch vondsten;
- Inschakelen deskundigencommissie en gerechtelijke procedures bij schadeclaims ex artikel 49 WRO of artikel 6.1 Wro;
- Kosten OZB bouwrijpe terreinen;
- Kosten van permanent beheer van het openbaar gebied, of eventuele afkoop of bijdrage voor beheersactiviteiten;
- Voorzieningen in het kader rood voor rood;
- Voorzieningen voor het handhaven van openbare orde en veiligheid;
- Bouwplanbegeleiding, voor zover het werkzaamheden betreft voor begeleiden en toetsen van bouwplannen aan publieke kaders (bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan) én wettelijke regelgeving (bouwverordening en bouwbesluit);
- Compensabele BTW bij aanleg van gemeenschapsvoorzieningen;
- Exploitatiekosten openbaar vervoer en aanlegkosten van abri's.

3 Kosten en opbrengsten wel tot de grondexploitatie behorend

- Verwerving
 - Grondverwerving
Alle voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied benodigde grondaankopen, inclusief bijkomende kosten en schadeloosstellingen worden ten laste van het project / grondexploitatie gebracht. Hiertoe zal voor ieder project een verwervingsplan worden opgesteld, waarin deze gegevens inzichtelijk zijn gemaakt. Wanneer aangekochte percelen grond gedeeltelijk buiten het exploitatiegebied vallen, zal direct bij de aankoop, worden bepaald wat met de buiten de exploitatiegrenzen vallende gedeelten zal worden gedaan. Het resultaat van deze keuze wordt direct in het betreffende project in financiële zin verantwoord. Ook is het mogelijk dat een verwerving van een buiten het plangebied gelegen object een exploitatiegebied beter te ontwikkelen maakt. Dit kan ook door het aanpassen van een milieuvergunning voor een object buiten het gebied. In beide gevallen komen de kosten ten laste van de grondexploitatie. Dit geldt ook voor aankopen voor natuurcompensatie voor de ontwikkeling van een project.
 - Bijkomende kosten verwerving
De bijkomende kosten die verband houden met het verwerven van de voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling benodigde onroerende zaken, zoals taxatiekosten, kosten onderhandelingen, notaris, kadastraal recht en dergelijke maken onderdeel uit van de grondexploitatie. Wanneer de grondeigenaar niet genegen is tot minnelijke verkoop, is het soms onvermijdelijk om via de onteigeningsprocedure de beschikking te krijgen over de ondergrond. Deze kosten zijn in feite kosten die in het kader van de noodzakelijke grondverwerving gemaakt worden en komen ten laste van het project.

- **Tijdelijke beheer**
Kosten en eventuele opbrengsten van tijdelijk beheer worden binnen de exploitatie van het project verantwoord. Onder tijdelijk beheer wordt verstaan de beheerssituatie die ontstaat nadat de onroerende zaak is aangekocht tot aan het moment dat deze onroerende zaak benodigd is voor de aanvang van de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van het terrein.
- **Sanering**
Indien voor de ontwikkeling van een project een sanering noodzakelijk vallen deze kosten binnen de grondexploitatie.
Indien de vervuiling groter is dan de exploitatiegrens maar het project is de aanleiding om te saneren komen de kosten van de gehele sanering in beginsel voor rekening van het project.
- **Vorbereiding en Toezicht**
 - Algemeen
De ambtelijke kosten worden op basis van daadwerkelijk tijdbesteding naar het project doorbelast op basis van de vastgestelde uurtarieven. Indien inhuur plaatsvindt van externe adviseurs, zullen deze kosten op basis van de factuurbedragen doorbelast worden naar het project.
 - Naar activiteit
 - Het vervaardigen van het voorontwerp bestemmingsplan (stedenbouwkundig plan, plankaart, voorschriften en toelichting) en de hiervoor benodigde documenten zoals stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan, etc. komen ten laste van het project;
 - Onderzoeken die dienen te gebeuren in het kader van het besluit op de ruimtelijke ordening (wettelijke verplichting: onderzoek naar de maatschappelijke en financiële haalbaarheid van de ruimtelijke ingreep), komen ten laste van het project.
- **Onderzoeken**
 - Algemeen
Onderzoeken die uitgevoerd worden om de planvorming mogelijk te maken worden betaald door de grondexploitatie. Dit zijn bijvoorbeeld: woon-, verkeers-, recreatie-, ecologische, geluids-, en milieuonderzoeken, maar ook onderzoeken voor het waterplan en flora en fauna, planmer en dergelijke.
 - Archeologie
Conform de wetgeving worden alle kosten die voortvloeien uit wettelijke taken, worden gedekt uit de grondexploitatie. Ook de kosten voor passieve en actieve conservering vallen onder deze kosten.
- **Schadevergoeding ex. Artikel 6.4 a lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening**
Indien door een ingreep in de ruimtelijke inrichting er voor belanghebbenden sprake is van onevenredige schade die redelijkerwijs niet (volledig) voor zijn rekening is, heeft hij recht op schadevergoeding. Deze komt ten laste van het project.
Om het risico van schadeclaims te beperken zal zoveel mogelijk vooraf een advies ter zake worden gevraagd (bij bijvoorbeeld SAOZ), Deze kosten van (externe) advisering komen ten laste van de grondexploitatie.
- **Kosten bouw en woonrijp maken**
Tot de kosten die aangemerkt worden als “productiekosten van de bouwgrond” en om die reden worden opgenomen in de grondexploitatie, behoren de kosten van:
 - Sloopkosten;
 - Milieukosten: milieukundig onderzoek, sanering;
 - Kosten bouw- en woonrijp maken: grond- en egalisatiewerken, aanbrengen bouwstraten en riolering/drainage, definitieve bestrating, kunstwerken (bruggen ed.), groenaanplant (inclusief inboet en nazorg), brandkranen, verlichting, speelwerktuigen;
 - Opstellen en vervaardigen van het concept voorontwerpbestemmingsplan (stedenbouwkundig plan, plankaart en toelichting), voor zover er sprake is van een functiewijziging, gericht op het exploiteren van bouwgrond.
 - Kosten inritten en riolaansluiting;
De limitatieve lijst (Bro) vormt hiervoor de leidraad.
- **Afdracht aan Fonds Ligt op Groen**
In de grondexploitaties zijn afdrachten aan het fonds Ligt op Groen voorzien, behalve de grondexploitaties waarvoor projectspecifieke afspraken zijn gemaakt.

- **BTW**
De wet biedt de mogelijkheid om niet terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet terugvorderbare belastingen over de kostenelementen, als kostenpost op te nemen in de grondexploitatie. Aangezien BTW, mede in het kader van het BTW compensatiefonds volledig verhaald wordt, zal in de praktijk de post niet terugvorderbare BTW geen onderdeel uitmaken van de grondexploitatie.
- **Grondopbrengsten**
In de Nota Grondbeleid van de gemeente is ingegaan op het gronduitgifte- en grondprijnsbeleid en de methodiek hoe tot de hoogte van de grondprijzen gekomen wordt. Voortaan wordt jaarlijks, voorafgaand aan een nieuw kalenderjaar, binnen deze beleidsuitgangspunten een voorstel worden gedaan voor de hoogte van de prijzen voor de uit te geven bouwgronden voor de diverse bestemmingen/funcities. Uitgangspunt is een marktconforme en functionele benadering.
- **Subsidies en bijdragen**
Subsidies en bijdragen van derden worden in de grondexploitatie opgenomen als hieraan een concrete beschikking of besluit aan ten grondslag ligt. In de risicoparagraaf zijn de eventuele kansen en risico's van het ontvangen/verwerven van subsidies en bijdragen opgenomen.

4 Parameters

De hierna weergegeven parameters voor kosten- en opbrengstenstijging en rente c.a. worden voortaan jaarlijks geëvalueerd en herijkt, en voorafgaand aan het opstellen van de nieuwe MPG opnieuw vastgesteld in de nota van uitgangspunten.

- **Parameter kostenstijging: 2%**
De vermoedelijke stijging van de kosten is gebaseerd op de verwachte stijging van de kosten zoals die wordt gepubliceerd in de bouwkostenindex, uitgaande van een aantrekkende markt. De huidige bouwkostenindex laat een lichte stijging zien; de bouwkostenindex wordt bepaald door een gewogen gemiddelde van diverse bouwtypen.
- **Parameter opbrengstenstijging: 1%**
Het vermoedelijke licht stijgen van de opbrengsten is gebaseerd op het te verwachten gelijk blijven van de waarde c.q. vrij op naam prijzen van woningen, huurprijzen commerciële voorzieningen en beleggingswaarden en dergelijke. Waarbij moet worden opgemerkt dat dit over de lange termijn wordt gezien.
Over subsidies en bijdragen wordt in beginsel geen opbrengstenstijging gerekend.
- **Parameter renteverlies en rentewinst: 1,9%**
Per 1 januari 2016 hanteert de BBV een andere berekening voor de rentepercentages voor de grondexploitaties. De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen, zijnde:
 - het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
 - het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen, indien er geen sprake is van projectfinanciering;
 - de marktrente voor gemeenten voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10 jaar indien de gemeente geen externe financiering heeft aangetrokken, maar wel verwacht dit te gaan doen;
 - geen rente indien de gemeente geen externe financiering heeft en ook niet de intentie heeft die aan te trekken.
 Gemeente Brummen past bedrijfsfinanciering toe en derhalve het gewogen gemiddelde rentepercentage (tweede bullet)
- De agrarische grondprijs stijgt van € 4,- /m² naar € 5,- /m², het uitgangspunt van 100 % uitgeefbaar blijft gehanteerd. Momenteel ligt de agrarische grondprijs in de gemeente Brummen op € 5,50 per m². Ondanks de aanhoudende discussie omtrent stikstof, ammoniak en fosfaat, is een lichte stijging van de agrarische grondprijs waarneembaar. Een lichte opwaardering van de agrarische grondprijs in de grondexploitaties is dan ook verdedigbaar. Gezien de vraag naar grotere percelen agrarische grond in de omgeving is ook de 100% uitgeefbaarheid verdedigbaar.