

## Begrippenlijst

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BIE                    | Bouwgrond in Exploitatie. Het BBV heeft het begrip 'Bouwgrond in exploitatie (BIE)' geïntroduceerd. Het betreft hier een (door de Raad vastgestelde) grondexploitatie in uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Boekwaarde             | De werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten tot een bepaalde datum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| MPG                    | Meerjaren perspectief Grondzaken. Het MPG is een instrumentarium voor het verkrijgen van inzicht en overzicht van de grondexploitaties en kan een vaste plaats krijgen in de P&C-cyclus (als input voor de Voorjaarsnota) van de gemeente. Het MPG bestaat uit de resultaten van de analyse van de operationele en in voorbereiding zijnde projecten. Hierbij wordt ingegaan op de financiën, programma's, ruimtegebruik en risico's, het (geprognostiseerde) verloop van de Reserve Grondexploitaties/Grondbedrijf Exploitatiereserve en de behoefte aan weerstandsvermogen inclusief dekking. |
| BBV                    | Besluit Begroting en Verantwoording provincie en gemeenten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Actief Grondbeleid     | Actief grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf de regie heeft bij de ontwikkeling. De gemeente voert de grondexploitatie uit. Hiervoor heeft de gemeente veelal zelf de grond in eigendom (of verwerft deze), is opdrachtgever voor het bouw- en woonrijp maken en geeft grond uit aan derden (bijvoorbeeld ontwikkelaars, particulieren (in de vorm van individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap).                                                                                                                                                                           |
| Winst- en verliesnemen | Gemeenten en Provincies zijn met betrekking tot grondexploitatie aan bepaalde spelregels gebonden. Deze spelregels zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Dit besluit bevat de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bestemmingsplan        | Het centrale instrument waarin alle ruimtelijke aspecten samenkomen waarmee de gemeente bepaalt wat er met de ruimte mag gebeuren. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Er staat bijvoorbeeld in waar winkels, horeca en bedrijven mogen komen en hoe groot gebouwen mogen zijn (grondoppervlak, goot- en bouwhoogte). Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Regels (voor 1 juli 2008 werden dit de voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting.                                                                       |
| Bouwrijp maken         | Bouwrijp maken houdt in dat toekomstige bouwgrond gereed gemaakt wordt om de opstallen erop te kunnen bouwen. Hieronder valt het aanleggen van kabels en leidingen, het slopen en afvoeren van huidige opstallen, het verwijderen van groen, het aanleggen van riolering, het graven van waterpartijen, het aanleggen van civieltechnische kunstwerken, het bouwen van tijdelijke voorzieningen, et cetera. Bouwrijp maken gebeurt tijdens de grondexploitatiefase en is daarom een kostenpost van de grondexploitatie.                                                                         |

Bro Besluit ruimtelijke ordening

**Contante waarde (CW)** De contante waarde (of: actuele waarde) is de huidige waarde van een toekomstig bedrag, verrekend met een bepaalde rente over dat bedrag. Of anders gezegd, de huidige waarde van een reeks van kasstromen op verschillende tijdstippen. Bij het bepalen van de contante waarde wordt rekening gehouden met de tijdsvoorkeur van geld. Een bedrag wat men nu reeds in bezit heeft is meer waard dan datzelfde bedrag dat een jaar later ter beschikking komt. Via een contante waarde berekening worden de diverse kasstromen op verschillende tijdstippen met behulp van een discontovoet tot één huidige waarde samengebracht.

**Eindwaarde** De eindwaarde van een kasstroom wordt bepaald door de werkelijke kasstroom vanaf het moment dat deze plaats vindt 'op te renten' tot het einde van de looptijd van een project. Door de eindwaarde van alle kasstromen te bepalen, mogen deze kasstromen bij elkaar worden opgeteld. Ze hebben immers allemaal weer hetzelfde prijspeil gekregen. Door de eindwaarden bij elkaar op te tellen, kan worden bepaald hoeveel het saldo van het project aan het einde is; hoeveel staat er daadwerkelijk op de rekening? Dit is het tegenovergestelde van de Contante waarde, waarbij wordt berekend hoeveel alle kasstromen bij elkaar nu waard zijn.

**Nominale waarde** De Nominale waarde is de werkelijke huidige waarde (van een kasstroom) op een bepaald moment.

**Disconteringsvoet** De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen.

**Exploitatiegebied** Het exploitatiegebied wordt in het exploitatieplan begrensd. Ten aanzien van de begrenzing van het exploitatiegebied heeft de Afdeling in uitspraken verwezen naar de Memorie van Toelichting, waarin is aangegeven dat een exploitatiegebied zo begrensd dient te worden dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen.

**Faciliterend grondbeleid** Bij faciliterend Grondbeleid (ook wel passief grondbeleid genoemd) stelt de gemeente de kaders (in de vorm van een bestemmingsplan) voor de ontwikkeling vast, maar zijn derden (zoals ontwikkelaars of woningcorporaties) verantwoordelijk voor de realisatie. Bij faciliterend Grondbeleid zijn de gemeentelijke investeringen en dus risico's beperkt. Dit kan aanleiding zijn voor gemeenten om voor deze vorm te kiezen. Tevens een belangrijk voordeel van faciliterend grondbeleid en in met name het geval van uitzonderlijke/complexere ontwikkelingen is dat meer gebruik wordt gemaakt van de beschikbare expertise en creativiteit in de markt. Echter in enkele gevallen kan de keuze tot faciliterend grondbeleid ook noodgedwongen zijn door bijvoorbeeld de afwezigheid van (voldoende) grondposities en medewerking van de eigenaren deze aan de gemeente te verkopen. Bij faciliterend grondbeleid is de invloed van een gemeente beperkt. Het enige middel waarbij de gemeente kan sturen op de kwaliteit en programma is in het bestemmingsplan. Voor een gemeente is een goed doorlopen planontwikkelingsfase en bestemmingsplan dan ook essentieel.

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grex-wet      | Hoewel in de praktijk wordt gesproken over de Grondexploitatiewet, ook wel Grex-wet, is dit een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De afdeling 6.4 "Grondexploitatie" biedt gemeenten onder meer instrumenten om kosten van de planontwikkeling bij grondeigenaren, veelal projectontwikkelaars, te verhalen. Daarnaast zijn er zaken geregeld omtrent planschade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Grondprijs    | De grondprijs is de tussen partijen overeengekomen prijs die betaald wordt voor de overdracht van een perceel-percelen grond. De grondprijs hoeft derhalve geen directe relatie te hebben met de Grondwaarde voor de kopende of verkopende partij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Plankosten    | Plankosten zijn de kosten die gelieerd zijn aan de planvorming van ruimtelijke ontwikkeling en maken deel uit van de grondexploitatie en de projectontwikkeling. Hierbij valt te denken aan de kosten voor het maken van de (gemeentelijke) plannen en de planbegeleiding. Hieronder vallen bijvoorbeeld de kosten voor planeconomen, juridisch adviseurs en de kosten voor het stedenbouwkundig ontwerp. Geen onderdeel van de plankosten zijn de kosten voor Voorbereiding, Toezicht op Uitvoering (VTU) of Voorbereiding, Advisering en Toezicht (VAT) (VAT-kosten).                                                                                                                                                       |
| Planschade    | Planschade zijn de kosten die ontstaan of dreigen te ontstaan door de realisatie van gemeentelijke plannen (bestemmingsplan). De schade heeft betrekking op bijvoorbeeld de waardedaling van het onroerende goed. Schade die ontstaat door bijvoorbeeld door trillingen door bouwverkeer of heiwerkzaamheden zijn expliciet geen planschade. Planschade kan zowel actief als bij faciliterend Grondbeleid aan de orde zijn. Ook bij faciliterend Grondbeleid, waarbij private partijen ontwikkelingen initiëren, is de gemeente aansprakelijk voor eventuele planschade door het vaststellen van het bestemmingsplan.                                                                                                         |
| Risicoanalyse | Een risicoanalyse toont de kans op een gebeurtenis maal de gevolgen van deze gebeurtenis. In de gebiedseconomie wordt een risicoanalyse gebruikt om op voorhand te kunnen inschatten welke risico's gelopen worden, hoe groot de kans is op deze gebeurtenis en welke gevolgen deze gebeurtenissen zouden hebben op de haalbaarheid van een plan. Om een gegronde dergelijke analyse te kunnen maken zijn er verschillende rekenprogramma's op de markt. Desalniettemin blijft het altijd lastig om risico's te berekenen en kwantificeren. Een risico blijft altijd een risico.                                                                                                                                              |
| Voorziening   | Een voorziening wordt getroffen indien er sprake is van een grondexploitatie met een negatief resultaat is. Dit kan zijn een project waarbij vanaf het begin gekozen wordt voor een begroot verlies, het kan ook zijn dat een project gedurende de ontwikkeling ten gevolg van conjuncturele ontwikkeling, noodgedwongen planwijzigingen etc. omslaat van een positief naar negatief resultaat. De notitie grondexploitatie geeft aan dat in feite een voorziening, naar analogie van de voorziening voor oninbare vorderingen, een waarde correctie is op de actiefpost Bouwgrond in exploitatie. Om die reden moet deze voorziening dan ook onder deze post worden opgenomen en toegelicht in de toelichting van de balans. |