

Nota Grondbeleid 2024
Gemeente Nijkerk



Versie juli 2024



Bestuurlijke samenvatting

De laatst vastgestelde nota Grondbeleid van de gemeente Nijkerk dateert uit 2013. De daarin gekozen invulling van het grondbeleid kan inmiddels achterhaald beschouwd worden. De nota Grondbeleid 2013 werd geschreven tegen een achtergrond van een crisis op de woningmarkt die een directe neerslag had om de gemeentelijke positie op de grondmarkt. Indertijd is er dus logischerwijs gekozen voor een behoudender invulling waarbij de gemeente haar grondbeleid enkel zou inzetten om ontwikkelingen te faciliteren.

Overheden zijn er van doordrongen dat als zij voldoende invloed willen hebben op de gewenste ruimtelijke ordening zij zich ook weer actiever op de grondmarkt moeten bewegen. De juridische instrumenten daarvoor zijn, als onderdeel van de Omgevingswet, ook beschikbaar. Voorbeelden hiervan zijn onder andere het voorkeursrecht en afdwingbaar kostenverhaal met ruimere werking. Een van de meest wezenlijke opgave op dit moment is de woningbouw, ook hier zijn overheden actiever om te zorgen dat de gewenste opgave gerealiseerd kan worden.

In de voorliggende nota Grondbeleid wordt gekozen voor een **situationeel grondbeleid**. Op basis van een zestal criteria kan per ruimtelijke ontwikkeling worden bepaald welke vorm van grondbeleid (actief, participierend of faciliterend) het best aansluit bij de gemeentelijke doelen. De criteria zijn: ambitie, marktinitiatief, rol, grondeigendom, risico en rendement. In de nota wordt verder invulling gegeven aan de criteria. De in het grondbeleid beschikbare juridische en financiële instrumenten kunnen dan zo doelmatig mogelijk worden ingezet.

Binnen de gemeente Nijkerk is een afzonderlijke reserve voor de grondexploitaties, de Reserve Bouwgrondexploitatie. De reserve wordt gevoed uit de resultaten van de grondexploitaties (inclusief de tussentijdse winstnemingen). Daarnaast worden opbrengsten uit incidentele grondverkoop in de reserve gestort.

De Reserve Bouwgrondexploitatie is primair bedoeld om voldoende dekking te hebben de risico's die gelopen worden in de grondexploitaties. Daarnaast wordt de Reserve Grondexploitatie ook ingezet als dekking voor vennootschapsbelastingenlasten (voor zover betrekking op de grondproductie), promotie en acquisitiewerkzaamheden gericht op de verkoop van grond, sloopkosten samenhangend met toekomstige exploitaties en als dekking voorbereidingskosten tot maximaal € 750.000.

In de nota Grondbeleid wordt voorgesteld om hier nog de dekking van de risico's met betrekking tot strategische aankopen en een algemeen werkbudget aan toe te voegen.



Inhoudsopgave

Inhoud

Bestuurlijke samenvatting.....	3
1. Inleiding	6
2. Grondbeleid.....	7
2.1 Wat is grondbeleid?	7
2.2 Waarom grondbeleid?	7
2.3 Vormen van grondbeleid	7
2.4 Keuze grondbeleid	9
2.4.1 Ambitie	9
2.4.2 Marktinitiatief.....	10
2.4.3 Rol.....	10
2.4.4 Grondeigendom.....	10
2.4.5 Risico.....	10
2.4.6 Rendement	10
2.4.7 Matrix Grondbeleid	11
2.4.8 Situationeel grondbeleid	11
3. Juridisch instrumentarium.....	12
3.1 Verwerving.....	12
3.2 Beheer	12
3.3 Uitgifte	13
3.4 Grondprijsbeleid	13
3.5 Samenwerking.....	14
3.6 Kostenverhaal	14
4. Financieel instrumentarium	17
4.1 Voorbereidingskosten	17



4.2	Werkwijze en opzet grondexploitaties.....	17
4.3	Risicomanagement.....	18
4.4	Winstneming, verliesvoorziening en weerstandsvermogen	19
4.5	Reserve Bouwgrondexploitatie	19
4.6	Strategische aankopen.....	20
4.7	Werkbudget	20
Bijlage 1 Uitgiftebeleid		22
Bijlage 2 Grondprijsbeleid		28
Bijlage 3 Strategische grondaankoop		32



1. Inleiding

In de nota grondbeleid wordt de keuze gemaakt op welke wijze de gemeente Nijkerk haar grondbeleid wenst vorm te geven. Hiermee wordt richting gegeven aan de wijze waarop de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen haar beschikbare middelen van het grondbeleid zal inzetten om een zo voor de gemeente gewenst mogelijk resultaat te behalen.

Deze nota is als volgt opgebouwd, ten eerste wordt aangegeven wat de verschillende manieren zijn om gemeentelijk grondbeleid in te richten. Op basis van de voor- en nadelen van de verschillende vormen wordt aangegeven welke grondbeleid het meest aansluit bij de invulling van de ruimtelijke ontwikkeling. De keuze voor de invulling van het grondbeleid wordt ondersteund met een keuzematrix.

Vervolgens wordt het juridisch en financieel instrumentarium dat de gemeente te beschikking staat bij de invulling van het grondbeleid behandeld. Dit geeft verduidelijking en inzicht in de keuzes en uitwerking die samenhangen met de keuze van het grondbeleid.

De laatst vastgestelde nota Grondbeleid van de gemeente Nijkerk dateert uit 2013. De daarin gekozen invulling van het grondbeleid kan inmiddels achterhaald beschouwd worden. De nota Grondbeleid 2013 werd geschreven tegen een achtergrond van een crisis in de woningmarkt en het grootschalig door gemeenten moeten afboeken op grondposities. Indertijd werd er dus logischerwijs gekozen voor een behoudender invulling waarbij de gemeente ontwikkelingen van uit het grondbeleid enkel zou faciliteren.

Met de nieuwe nota Grondbeleid wordt weer aansluiting gemaakt met de actuele stand van zaken. Overheden zijn er van doordrongen dat als zij voldoende invloed willen hebben op de gewenste ruimtelijke ordening zij zich ook weer actiever op de grondmarkt moeten bewegen. De juridische instrumenten daarvoor zijn, als onderdeel van de Omgevingswet, ook beschikbaar. Hierbij valt de denken aan voorkeursrecht en afdwingbaar kostenverhaal met ruimere werking. Een van de meest wezenlijk opgaven op dit moment is de woningbouw, ook hier zijn overheden actiever om te zorgen dat de gewenste opgave gerealiseerd kan worden.

De meest wezenlijk wijzigingen in deze nota ten opzichte van de nota uit 2013 zijn:

- De keuze om het zogenaamde faciliterend grondbeleid te vervangen door situationeel grondbeleid;
- Het vergroten van de mogelijkheden voor het college tot het doen van strategische aankopen;
- Uitbreiding en vastlegging van de inzet van de Reserve Bouwgrondexploitatie.



2. Grondbeleid

In dit hoofdstuk wordt in de eerste plaats een aantal begrippen toegelicht, deze begrippen zijn de basis voor de invulling en keuze voor het te voeren grondbeleid. Vervolgens wordt uitgewerkt op welke wijze de gemeente een keuze kan maken voor de inzet van haar grondbeleid.

2.1 Wat is grondbeleid?

Grondbeleid is - anders dan de naam doet vermoeden - geen echt beleid maar een aanduiding van de manier waarop de gemeente de middelen uit de gereedheidskist van het grondbeleid inzet om de ambities op andere beleidsterreinen te verwezenlijken. Het grondbeleid is derhalve dienstbaar aan andere beleidsdoelen. Grondbeleid is dan steeds het middel: het inzetten van specifieke instrumenten om bestuurlijke doelen te bereiken, en die inzet moet trefzeker en efficiënt zijn.

Het ruimtelijk beleid opgenomen in de vastgestelde Omgevingsvisie, is kaderstellend voor het grondbeleid. Het grondbeleid regisseert (mede) de uitvoering van ruimtelijk beleid, door het tot ontwikkeling (doen) brengen van bouwlocaties en het daarmee realiseren van concrete functies (bijvoorbeeld wonen, recreatie, sport, bedrijvigheid, etc.).

Onder 'grondbeleid' verstaan we in deze nota een aantal zaken:

1. Het (mede) regisseren en beheren van de uitvoering van gemeentelijke beleidsterreinen;
2. Het, vanuit gemeentelijk perspectief, managen van alle (voor haar relevante) ontwikkelingen op de grondmarkt;
3. Een op zichzelf staand beleidsterrein met twee gelijkwaardige werkvelden: ruimtelijke ordening en financiën.

2.2 Waarom grondbeleid?

Zoals hierboven geduïd bij het definiëren van grondbeleid is grondbeleid een middel om een doel te bereiken. In het vervolg van deze nota zal worden uitgewerkt hoe de verschillende vormen van grondbeleid kunnen worden ingezet om deze doelen te bereiken. Dit maakt dat de keuzes die gemaakt worden voor de invulling van het grondbeleid een directe verbinding hebben met de doelen.

Grondbeleid en de bijbehorende doelen zijn gelegen in het ruimtelijk gebied. De manieren waarop de gemeente haar ruimtelijke doelen wil verwezenlijken wordt mede beheerst door het grondbeleid. Wezenlijk hierbij is dat de kaders en keuzes die hiervoor gemaakt worden bepalend kunnen zijn voor de daadkracht van de gemeente bij het behalen van de doelen, de invloed die uitgeoefend kan worden op de invulling van de doelen en de gelijk daarmee oplopende risico's die de gemeente wenst te lopen.

2.3 Vormen van grondbeleid

De drie belangrijkste posities die een gemeente kan innemen voor haar eigen rol in de uitvoering van het grondbeleid worden hieronder kort belicht. Voor het grondbeleid wordt onderscheid gemaakt in een drietal invullingen.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid probeert de gemeente alle gronden binnen een plangebied in eigendom te verwerven, om zodoende zelf de grondexploitatie te kunnen voeren. De gronden worden bouw- en woonrijp gemaakt voor eigen rekening en risico en verkocht aan derden, veelal projectontwikkelaars.



Wanneer de gemeente de gronden in een plangebied heeft verworven, kan ze door middel van het vaststellen van uitgifteprijzen en -voorwaarden bij de gronduitgifte regie voeren over de locatieontwikkeling. De mogelijkheid om te sturen op bijvoorbeeld de gewenste kwaliteit, het programma en het bouwtempo van de ontwikkeling is maximaal.

Bij actief grondbeleid loopt de gemeente (financiële) risico's. De risico's betreffen (niet uitputtend) de verwervingskosten, de eventuele grondsanering, bouw- en woonrijp maken en de afzet (tempo, prijs en omvang). Daarnaast vraagt een actief grondbeleid de nodige ambtelijke capaciteit en expertise. Wanneer niet alle gronden binnen een bouwlocatie door de gemeente kunnen worden verworven, valt de gemeente voor dat gedeelte terug op participerend grondbeleid.

Participerend grondbeleid

Bij participerend grondbeleid heeft de gemeente de gronden in het plangebied niet of maar gedeeltelijk in eigendom. Deze situatie kan ontstaan als de gerichte verkrijging van alle eigendommen niet tot resultaat leidt. De gemeente wordt dan geconfronteerd met eigenaren die om verschillende redenen niet bereid zijn hun eigendom aan de gemeente te verkopen.

Afhankelijk van de eigendomsverhoudingen in het plangebied zal de gemeente tot een samenwerking met de overige eigenaren moeten komen (PPS: Publiek Private Samenwerking) om haar beleidsdoelen te kunnen realiseren.

De invulling van de samenwerking bepaald ook de invulling van de te voeren grondexploitatie, deze kan alsnog door de gemeente gevoerd worden waarbij de overige eigenaren rechten op de bouw ontvangen, gezamenlijk met een deling in de kosten, opbrengsten en risico's of volledig door de overige eigenaren die de door de gemeente gemaakte kosten vergoeden. Termen en contactvormen die hierbij horen zijn onder meer bouwclaim, concessie en PPS.

De risico's en sturing op de invulling van het plangebied is afhankelijk van de gekozen vorm van samenwerking. Een en ander laat onverlet dat de gemeente altijd verantwoordelijk is en blijft vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid met de daarbij behorende sturingsmogelijkheden.

Faciliterend grondbeleid

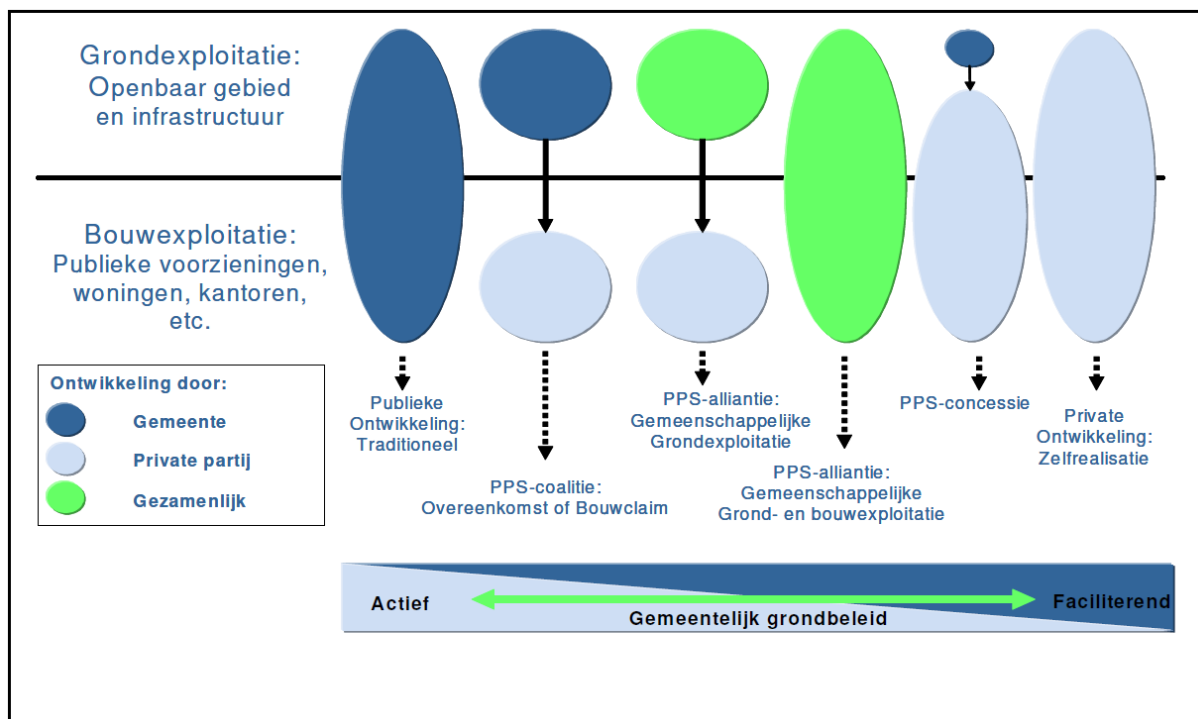
Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente de grond in een plangebied niet zelf in eigendom. De grondexploitatie wordt in dat geval gevoerd door derden die de gronden in het plangebied in eigendom hebben. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke rol door het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden van de ontwikkeling en de controle hierop. Op grond van Omgevingswet kan de gemeente aan de ontwikkeling in een plangebied door derden in ieder geval eisen stellen aan het tijdvak, de fasering, de locatie en de woningbouwcategorieën. De mogelijkheid om te sturen is uiteindelijk beperkter dan bij actief grondbeleid.

Ook in dit geval maakt de gemeente kosten, zoals het voeren van de planologische procedure, de ambtelijke begeleiding van het project en eventueel aanpassing en inrichting openbare ruimte. Deze kosten worden niet via de gronduitgifte, maar via een anterieure overeenkomst verhaald. Indien geen overeenkomst gesloten kan worden kan het kostenverhaal worden afgedwongen. De Omgevingswet voorziet in dit geval op afdwingbaar kostenverhaal via het omgevingsplan, projectplan of de omgevingsvergunning.



Voordeel van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente minder investeert en dus minder financiële risico's loopt dan bij een actief grondbeleid. Het risico van het voeren van de grondexploitatie wordt verlegd naar de ontwikkelaar.

Ook in geval van faciliterend grondbeleid kunnen grondverwervingsinstrumenten van de gemeente uit het actieve grondbeleid in beeld komen. Dat is bijvoorbeeld aan de orde wanneer een (project)ontwikkelaar niet alle gronden weet te verwerven die noodzakelijk zijn om een plangebied te kunnen (her)ontwikkelen en de eigenaar het plan niet zelf tijdig kan of wil realiseren. Op dat moment kan de gemeente haar instrumenten inzetten om de benodigde gronden te verwerven, bijvoorbeeld door in het uiterste geval het middel van onteigening toe te passen.



2.4 Keuze grondbeleid

Om de gemeente in staat te stellen een grondbeleid te kiezen wat aansluit bij de feitelijke situatie is een zestal criteria geformuleerd. Deze criteria zijn hieronder verder uitgewerkt om nadere duiding te geven. In de afsluitende alinea wordt door middel van een matrix de criteria gekoppeld aan het te voeren grondbeleid.

Het op deze wijze invullen van het grondbeleid maakt dat de gemeente flexibel kan reageren op kansen en ontwikkelingen maar tegelijkertijd ook zelfstandig het initiatief kan nemen zodat haar doelen met ondersteuning door te voeren grondbeleid gerealiseerd worden.

2.4.1 Ambitie

Bij ambitie worden de gemeentelijke ambities met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling bedoeld. De ruimtelijke ontwikkeling sluit dan aan bij eerder door de gemeente geformuleerde doelen of bij een door de gemeente gevoelde behoefte. De gemeente kan en wil dan ook prioriteit geven aan de ontwikkeling.

Bij een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling die niet aansluit bij de gemeentelijke ambities zal de gemeente moeten bepalen of het initiatief de gemeentelijk belangen schaadt en het initiatief voldoende ondersteund kan worden. Gevolg van deze afweging kan dan zijn dat er geen medewerking wordt gegeven aan het initiatief.

2.4.2 Marktinitiatief

Als de markt met een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling komt, zal de gemeente moeten bepalen in hoeverre haar belangen dusdanig zijn dat ze actief gaat ondersteunen of voor een faciliterende rol kiest.

Bij gebrek aan marktinitiatief, bijvoorbeeld in het geval van een financieel niet haalbare businesscase of de realisatie van maatschappelijke voorzieningen zal de gemeente zelf moeten handelen om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de grond te krijgen.

2.4.3 Rol

De keuze voor de rol van de gemeente wordt met name ingegeven door de hoeveelheid regie de gemeente over de ruimtelijke ontwikkeling wenst te verkrijgen. Bij een faciliterend beleid trekt de gemeente zich terug tot haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. In de beide andere mogelijkheden wil de gemeente ook betrokken zijn en blijven bij de gewenste invulling van de ruimtelijke ontwikkeling. Keerzijde hiervan is dat de mate van betrokkenheid veelal een rechtstreeks verband heeft met het mogelijke risico wat de gemeente loopt.

2.4.4 Grondeigendom

Of de gemeente grondeigendom heeft bepaald of de gemeente vervolgens als grondproducent zal kunnen optreden. Als de gemeente deze ambitie heeft (om bijvoorbeeld meer invloed te kunnen uitoefenen op de ontwikkeling) heeft dat gevolg voor de keuze van het grondbeleid. Deze ambitie of situatie kan dus tot gevolg hebben dat de gemeente zich actief begeeft op de grondmarkt.

2.4.5 Risico

Zoals aangegeven heeft de keuze rond het grondbeleid een rechtstreeks verband met het te lopen risico. Bij de beoordeling van een initiatief zullen de risico's vooraf bepaald moeten worden ter ondersteuning van de keuze. Voor de goede orde: het betreft hier dan niet alleen financiële risico's maar ook bijvoorbeeld imago en bestuurlijke risico's.

2.4.6 Rendement

Met rendement wordt hier zowel maatschappelijk als financieel rendement bedoeld. Met name bij faciliterend grondbeleid kan er geen of een beperkt financieel rendement zijn maar is het maatschappelijk rendement zonder meer aanwezig. De gemeente behaalt in dat geval wel haar gestelde beleidsdoelen.

Bij faciliterend grondbeleid is geen rendement weergegeven, een afweging zou wel kunnen zijn dat als het initiatief geen doorgang vindt de gemeente zich niet in een slechtere positie bevindt.



2.4.7 Matrix Grondbeleid

Confrontatie van de aangegeven criteria met de invulling van het grondbeleid levert de volgende matrix op.

	Actief	Participerend	Faciliterend
Ambitie	Ja	Ja	Ja, mits
Marktinitiatief	Nee	Ja	Ja
Rol	Actieve regie	Actief sturend	Alleen publieke taak
Grondeigendom	Ja, anders verwerven	Gedeeltelijk	Nee
Risico	Hoger	Gemiddeld ¹	Lager
Rendement	Financieel en Maatschappelijk	Maatschappelijk, mogelijk financieel	Maatschappelijk

2.4.8 Situationeel grondbeleid

Zoals uit de bovenstaande matrix blijkt zijn er verschillende vormen van grondbeleid mogelijk om de door de gemeente gewenste doelen te bereiken. Om geen beperking te kunnen hebben voor het bereiken van deze doelen gaat de gemeente afhankelijk van de situatie de beleidskeuze bepalen. Dit wordt omschreven als **situationeel grondbeleid**. De gemeente kan bij de kaderstelling rondom een ontwikkeling aangeven op welke wijze het grondbeleid in dit geval wordt ingevuld.

¹ Risico is afhankelijk van de invulling van de samenwerkingsvorm



3. Juridisch instrumentarium

3.1 Verwerving

Minnelijke verwerving

Bij gewenste of noodzakelijke grondverwerving is de zogenaamde minnelijke verwerving het uitgangspunt voor de gemeente. Door in onderhandeling te gaan met de grondeigenaar wordt geprobeerd de grond aan te kopen. Indien de gemeente er niet in slaagt om benodigde grond minnelijk te verwerven, kan de raad besluiten tot het vestigen van een voorkeursrecht of onteigening.

Voorkeursrecht

Het voorkeursrecht, onderdeel van de Omgevingswet, verschaft de gemeente de mogelijkheid bij voorrang grond te (kunnen) verwerven. Toepassing van een voorkeursrecht houdt in dat als ene eigenaar wil verkopen de gemeente als eerste de mogelijkheid moet krijgen om te kopen. Het wordt wel een “passieve vorm van verwerving” genoemd.

Het voorkeursrecht is tevens te betitelen als een “beschermingsinstrument tijdens de planontwikkeling”. Immers, ongewenste verkopen kunnen voorkomen worden en grondspeculatie kan worden tegengegaan. Aan het vestigen van een voorkeursrecht zijn strikte eisen en termijnen in de wet gesteld.

Onteigening

Het instrument onteigening kan de gemeente in het uiterste geval gebruiken als een twee sporenbeleid. Enerzijds als middel om de gronden (dwingend) te verwerven en overdracht aan derden te voorkomen, anderzijds als drukmiddel in onderhandelingen over minnelijke aankoop van grond. Indien wenselijk kan de gemeente het instrument vroegtijdig “administratief” in en gebruikt deze alleen als een “laatste middel”. Bij overeenstemming zal de administratief ingezette procedure direct gestopt worden. Het instrument kan als dat noodzakelijke wordt geacht structureel en al vroeg in het onderhandelingsproces worden ingezet. De verplichte minnelijke onderhandelingen kunnen zo direct geschakeld worden met de vervolgstap, zelfs al op een moment dat blijkt dat geen overeenstemming mogelijk lijkt of nog niet is bereikt, namelijk de start van de (administratieve) onteigeningsprocedure.

3.2 Beheer

Er wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijk beheer en permanent beheer. In het kader van het grondbeleid is met name van belang hoe grond, die is verworven met het doel om die te gaan (her)ontwikkelen, tijdelijk wordt beheerd. Bij permanent beheer valt te denken aan het maatschappelijk accommodatiebeleid of beheer van openbare ruimte.

Het is van belang dat de gemeente een goede registratie heeft van haar eigendommen. De tijdelijk te beheren objecten zijn onroerende zaken in toekomstig plangebieden en worden, na bouwrijp maken, weer afgestoten. De onroerende zaken zullen ingebracht worden in een grondexploitatie. De tijdige beschikbaarheid van het object of de grond voor een voorgenomen ontwikkeling is het uitgangspunt in het geval van tijdelijk beheer.

Op het gebied van het tijdelijk beheer van grond is er altijd een spanningsveld tussen het financieel beheer (een marktconforme opbrengst) en het tijdig beschikbaar krijgen van de grond. Er zijn verschillende beheerinstrumenten die gehanteerd kunnen worden, waaronder



kortlopende en geliberaliseerde pacht, bruikleen en verhuur. Naarmate de duur van tijdelijk beheer korter zal zijn, kan beter gebruik worden gemaakt van bruikleenovereenkomsten en geliberaliseerde pachtovereenkomsten, aangezien deze binnen korte termijn kunnen worden ontbonden.

Afhankelijk van de situatie (indien de eigendommen bijvoorbeeld uiteindelijk niet gebruikt hoeven te worden voor de realisatie van een project) kan tevens het doorverkopen van de eigendommen aan de orde zijn.

Dit beheer vindt dus plaats met een specifiek doel en is geen doel op zich. In die zin dient langdurig eigendom en beheer zoveel mogelijk te worden vermeden. Dit heeft immers financiële consequenties (beheerkosten, onderhoud, etc.).

Zeker bij actief beleid en strategische aankopen, verkrijgt de gemeente vaak vroegtijdig eigendom (grond en/of opstallen), terwijl op de korte termijn van locatieontwikkeling en gronduitgifte geen sprake is. In dat geval dient een adequaat tijdelijk beheer toegepast te worden. Eigendommen dienen immers in goede staat te blijven, kraak en verloedering moet tegengegaan worden en (rente)kosten moeten beperkt worden.

3.3 Uitgifte

Het uitgiftebeleid betreft de uitgifte van gronden en/of opstallen. Uitgifte van gronden kan op verschillende manieren plaatsvinden. Het gaat hierbij zowel om de verkoop als ook erfpacht, pacht, huur, het vestigen van een opstalrecht tot de ingebruikgeving van gemeentelijke gronden.

Het uitgiftebeleid heeft tot doel de door de gemeente beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken tegen zoveel mogelijk marktconforme condities. Bovendien valt onder het uitgiftebeleid ook de serviceverlening en zorg naar inwoners van de gemeente zoals het toestaan en regelen via overeenkomsten van tuinuitbreidingen, als het registreren van zakelijke beperkingen zoals erfdienstbaarheden, opstalrechten en erfpacht.

Het gemeentelijk uitgiftebeleid is door recente jurisprudentie aangescherpt. In het zogenaamde Didam-arrest is bepaald dat een gemeente een ieder in staat moet stellen mee te dingen bij een gemeentelijke uitgifte (gelijkheidsbeginsel). De gemeente kan wel aanvullende criteria formuleren waaraan de koper zal moeten voldoen om in aanmerking te kunnen komen. Deze criteria zijn objectief, redelijk en toetsbaar en moeten voorafgaand aan de uitgifte bekend worden gemaakt. Een voornemen tot uitgifte zal verder ook bekend gemaakt moeten worden om te kunnen voldoen aan het arrest. In bijlage 1 is het gemeentelijk uitgiftebeleid verder uitgewerkt.

3.4 Grondprijnsbeleid

In het verlengde van het uitgiftebeleid is ook grondprijnsbeleid vastgelegd. Jaarlijks worden de grondprijzen van de gemeente geactualiseerd. In deze paragraaf worden de uitgangspunten van het gemeentelijk grondprijnsbeleid vastgelegd. De volledige uitwerking hiervan is opgenomen in bijlage 2. Voor de duidelijkheid wordt nog opmerkt dat het hier gaat om de uitgangspunten van het grondprijnsbeleid, de daadwerkelijk te hanteren prijzen worden per jaar vastgesteld.



Marktconforme grondprijzen

De gemeente Nijkerk hanteert marktconforme grondprijzen. Deze marktconforme grondprijzen zijn tot stand gekomen door een grondwaarde te berekenen op basis van de daarvoor meest geëigende rekenmethodiek.

Met het hanteren van marktconforme grondprijzen wordt invulling gegeven aan een aantal doelstellingen:

- duidelijkheid naar het bestuur;
- conform huidige wet- en regelgeving;
- eenduidig en transparant handelen naar verschillende partijen (particulieren, marktpartijen etc.);
- vastlegging van uitgangspunten in onderhandelingsituaties;
- vastlegging van grondprijzen die de input vormen voor de opstelling en actualisatie van grondexploitaties.

3.5 Samenwerking

Wanneer de gemeente zelf niet actief wil of kan opereren in een ontwikkeling, kan zij met de ontwikkelaar op een breder vlak willen samenwerken dan alleen het maken van afspraken over onder andere het kostenverhaal en locatie-eisen. Daartoe wordt een overeenkomst aangegaan. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het gezamenlijk opstellen van een stedenbouwkundige visie en een wijziging van het omgevingsplan, maar ook aan het delen van financiële risico's via het oprichten van een aparte juridische entiteit. De gemeente behartigt het publiek belang en dient binnen de samenwerking de wettelijke kaders op dat punt in het oog te houden. Gedurende de looptijd van een project kan ook een verschuiving van de samenwerkingsvorm optreden, richting meer actief (de gemeente gaat zelf verwerven/onteigenen op verzoek van een ontwikkelaar) of juist meer faciliterend (gronden worden verkocht aan een ontwikkelaar, die ze vervolgens zelf tot ontwikkeling brengt).

3.6 Kostenverhaal

De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van een ontwikkeling kunnen op verschillende wijzen verhaald worden bij degene die profiteren van de activiteiten van de gemeente. Uitgangspunt is dat bij een ontwikkeling kostenverhaal verplicht is. Hieronder wordt verder uitgewerkt hoe de gemeente invulling aan deze verplichting geeft. De meest directe weg is via de grondverkoop, de gemeentelijke kosten zijn dan verdisconteerd in de grondprijs. Verkoopt de gemeente geen gronden in het kader van de ontwikkeling dan zal geprobeerd worden de gemeentelijke kosten via een overeenkomst te verhalen. Mocht met de initiatiefnemer geen overeenstemming bereikt kunnen worden dan kent de Omgevingswet ook de mogelijkheid gemeentelijke kosten afdwingbaar te verhalen.

Kostenverhaal via de gronduitgifte

Kostenverhaal via de gronduitgifte is alleen mogelijk als de gemeente de grond in eigendom heeft. Bij het uitgeven van grond zal de gemeente een grondprijs incasseren, waarmee de kosten die gemaakt zijn om de gronden tot ontwikkeling te brengen kunnen worden gedekt. Het uitgeven van grond kan ook de mogelijkheid op het realiseren van 'winst' bieden. Naast het zelf in exploitatie nemen van gronden kan er ook voor worden gekozen om de exploitatie in gezamenlijkheid met een marktpartij op te pakken. Dit onderscheid is voor het kostenverhaal niet relevant, want dit wordt dan via de samenwerkingsovereenkomst geregeld.



Geen of onvolledig grondeigendom bij de gemeente

Vooral in situaties waarin de gemeente niet actief kan of wil optreden en de betreffende eigenaren binnen een te (her)ontwikkelen gebied tot zelfrealisatie overgaan, is het van belang dat de gemeente een zo optimaal mogelijk kostenverhaal kan plegen.

In het omgevingsplan, een omgevingsvergunning en projectbesluit kunnen op gronden bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op de gronden worden aangewezen. De Omgevingswet bepaalt dat de gemeente bij aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond, de daarmee gepaard gaande kosten verhaalt. Het gaat om kostensoorten voor zover die toerekenbaar zijn aan het te ontwikkelen of transformeren gebied en proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Het is verboden te bouwen voordat de verschuldigde kosten zijn betaald.

Op grond van de Omgevingswet kan een gemeente in een aantal gevallen besluiten om van kostenverhaal af te zien. Afzien van kostenverhaal kan als het netto te verhalen bedrag minder is dan € 10.000,-, als er geen sprake is van verhaalbare kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de toekomstig openbare gronden en als de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

De kosten kunnen bij overeenkomst (langs privaatrechtelijke weg) en publiekrechtelijk worden verhaald. Verder is in de omgevingswet een regeling opgenomen voor financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied.

Hieronder wordt ingegaan op de kostenverhaalsovereenkomst en kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg.

Kostenverhaalsovereenkomst

Onder de Wet ruimtelijke ordening werden zogenaamde anterieure overeenkomsten gesloten. In een dergelijke overeenkomst werden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer voor het verhalen van de gemeentelijke kosten vastgelegd. Was het kostenverhaal niet voor vaststelling van dat bestemmingsplan geregeld, dan was de gemeente verplicht om hiervoor tegelijkertijd een exploitatieplan vast te stellen.

Nu is de betaalverplichting gekoppeld aan het bouwverbod en niet aan de wijziging van het omgevingsplan dat de betreffende activiteit mogelijk maakt (voorheen vaststellen bestemmingsplan). Het gevolg hiervan is dat de gemeente vooruitlopend op het verplichte kostenverhaal een ontwikkeling planologisch kan mogelijk maken voordat het kostenverhaal bij overeenkomst is verzekerd. Is het verplichte kostenverhaal bij kostenverhaalsovereenkomst geregeld dan zijn de regels van het kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg niet van toepassing.

Kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg

Welke kosten de gemeente moet verhalen is opgenomen in bijlage IV van het Omgevingsbesluit, de tabellen A en B. De kosten in tabel B hebben betrekking op kosten die worden gemaakt ter plaatse van de toekomstig uitgeefbare gronden. Het betreft de waarde van de gronden en de te slopen opstallen, kosten voor het vrijmaken van de gronden van alle gebruik, de sloopkosten en kosten voor het bouwrijp maken van deze gronden. In tabel A zijn naast voorgaande kosten, maar dan voor het toekomstig openbaar gebied, de overige te verhalen kosten opgenomen. Dit zijn onder andere de kosten voor opstellen van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse



omgevingsplanactiviteit, onderzoekskosten, natuurcompensatie, woonrijp maken, onderzoek en procedurekosten, nadeelcompensatie en dergelijke.

Bij kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg kan de gemeente kiezen voor kostenverhaal met tijdvak en kostenverhaal zonder tijdvak in het omgevingsplan. Het zogenaamde kostenverhaal met tijdvak vindt plaats als de plannen een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben. Daardoor is het goed mogelijk om de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling vooraf te berekenen. De gemeente kan dan binnen het systeem van de Omgevingswet het kostenverhaal toepassen.

Kostenverhaal zonder tijdvak; dit systeem is bestemd voor organische gebiedsontwikkeling. Dus voor plannen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum. Het gaat om plannen met globale functieaanduidingen die op verschillende manieren kunnen worden uitgewerkt. Dat maakt het moeilijk om de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling vooraf te berekenen. Bij het vaststellen van het omgevingsplan is dan geen gedetailleerde raming van kosten en opbrengsten vereist, maar een kostenplafond. De gemeente kan rekening houden met verschillende scenario's van gebiedsontwikkeling. Het kostenplafond wordt bepaald op basis van een scenariostudie, waarin scenario's voor het gebied worden vergeleken. Bij dit kostenverhaal zonder tijdvak worden de kosten en bijdragen pas bij de aanvraag geconcretiseerd.

Om tot een goede uitwerking van de bovenstaande mogelijkheden te komen zal de gemeente een Nota Kostenverhaal gaan vaststellen.



4. Financieel instrumentarium

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de werkwijze met betrekking de grondexploitaties. Tevens wordt nader ingegaan op het bijbehorend risicomanagement en het beleid ten aanzien van de reserves en voorzieningen. De keuzes die gemaakt worden binnen het grondbeleid hebben namelijk gevolgen voor de gemeentelijke begroting en het weerstandsvermogen. Ook levert het risico's op die in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling en besluitvorming, transparant en vooral zo volledig mogelijk (in risicoprofielen) onderdeel van de besluitvorming moeten uitmaken.

4.1 Voorbereidingskosten

Voorafgaand aan de opening van een grondexploitatie (zie 4.2) worden vaak al kosten gemaakt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Deze voorbereidingskosten (bijvoorbeeld omgevingsplanplankosten en apparaatskosten) hebben dus nog geen dekking uit een grondexploitatie maar zijn wel noodzakelijk om met de ontwikkeling te kunnen starten. De wens is vanzelfsprekend wel om deze kosten vervolgens aan een grondexploitatie te kunnen toerekenen.

Om te voorkomen dat voor ieder project afzonderlijk een krediet moet worden aangevraagd om de voorbereidingskosten te kunnen dekken, wordt één budget beschikbaar gesteld binnen Reserve Bouwgrondexploitatie. Dit budget kent de volgende voorwaarden en condities:

- De hoogte van het budget bedraagt totaal maximaal € 750.000 (gebaseerd op gemiddeld 10 projecten in voorbereiding tegen een bedrag van € 75.000 als voorbereidingskosten).
- Alleen projecten die al aangegeven zijn of passend zijn in de gemeentelijk Omgevingsvisie kunnen gebruik maken van dit budget.
- Conform de voorschriften van de BBV mogen de daadwerkelijk gemaakte kosten maximaal 5 jaar als voorbereidingskosten blijven staan. Binnen deze periode moeten de kosten ofwel ten laste van de grondexploitatie gebracht worden of afgeboekt worden ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie dan wel in een afzonderlijke voorzieningen worden ondergebracht².

Het budget wordt ingericht als een zogenaamd revolverend budget: zodra de gemaakte kosten ten laste gebracht kunnen worden van een grondexploitatie, valt dit gedeelte weer vrij. Ditzelfde principe is van toepassing als kosten worden afgeboekt omdat de beoogde ontwikkeling niet tot stand is gekomen binnen de bovenvermelde termijn van 5 jaar. Over de inzet en het gebruik van het budget zal bij de actualisering van de meerjarenprognose grondexploitaties worden gerapporteerd.

4.2 Werkwijze en opzet grondexploitaties

Het belangrijkste financiële instrument van het grondbeleid is de grondexploitatie. De grondexploitatie is in feite de vertaling van het gewenste te realiseren programma in kosten en opbrengsten. Als de gemeente niet alle grond van een ontwikkelingslocatie in eigendom heeft, vormt de grondexploitatie de basis voor het plegen van kostenverhaal.

In de bovenstaande invulling van het begrip grondexploitatie is duidelijk gemaakt dat het hier niet alleen betrekking zal hebben op ontwikkelingen waar de gemeente de gronden in eigendom heeft maar dat er ook exploitaties geopend kunnen worden bij (grote/complex) faciliterende/participerende

² Bij het onderbrengen in een voorziening wordt er vanuit gegaan dat op een later moment alsnog een grondexploitatie wordt geopend waarin deze kosten kunnen worden ingebracht

ontwikkelingen. Hierbij wordt bij het sluiten van de intentieovereenkomst met de initiatiefnemer de afspraken over de wijze waarop het kostenverhaal zal plaatsvinden al vastgelegd.

Op basis van de grondexploitatie kan financiële sturing aan het planvormings- en uitvoeringstraject worden gegeven. Het opstellen van een grondexploitatie gaat in stappen: hoe verder in het proces, hoe meer zekerheden er zijn. Om grondexploitaties onderling te kunnen vergelijken, is het van belang dat de grondexploitaties op dezelfde wijze worden opgezet. De notities van de commissie BBV uit 2016, 2021 en 2023 met de daarin geformuleerde richtlijnen voor het opstellen van grondexploitaties hebben daar voor een groot deel aan bijgedragen.

Grond kan pas in exploitatie worden genomen, als uit een grondexploitatieberekening (haalbaarheidsanalyse) is gebleken dat het verwachte financiële resultaat positief zal zijn, of indien een negatief financiële resultaat berekend wordt, het verwachte tekort wordt afgedekt door een verliesvoorziening. De grondexploitatie dient na het treffen van de voorziening kostenneutraal te sluiten.

Gestart wordt met een financiële quickscan. Om snel en eenvoudig een project door te kunnen rekenen, wordt gebruikgemaakt van normatieve gegevens en beschikbare projectinformatie. Ten minste de plangrens en het voorgenomen toekomstig gebruik moeten bekend zijn. In elk geval hoort bij deze berekening een risico-inventarisatie te worden opgesteld. De focus ligt in deze fase op het doorrekenen van varianten en het bepalen van de juiste ontwikkelstrategie.

Als mede naar aanleiding hiervan gekozen wordt om door te gaan, wordt dit gevolgd door een nader haalbaarheidsonderzoek. De uitgangspunten voor het ontwerp worden vastgelegd, waaronder de financiële uitgangspunten. De ontwikkelstrategie wordt uitgewerkt en de risico's worden in kaart gebracht.

De gemeenteraad stelt de grondexploitatie vast, deze bevat een uitgewerkt kosten- en opbrengstenoverzicht van alle onderdelen van het project. Het moment van vaststelling/opening van een grondexploitatie vind op een logisch moment plaats, maar uiterlijk bij de aanpassing van het omgevingsplan.

De dekking bestaat uit de opbrengsten uit grondverkoop (gronduitgifte, dit is meestal de belangrijkste opbrengstenpost van een grondexploitatie) en gemeentelijke middelen voor een eventueel resterend tekort. Bij de vaststelling van de grondexploitatie hoort in elk geval een risicoanalyse te worden opgesteld.

Grondexploitaties zijn onderdeel van de reguliere Planning en Control cyclus. De grondexploitaties worden in ieder geval jaarlijks geactualiseerd en ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties worden dan de benodigde kredieten voor de ontwikkeling verstrekt.

4.3 Risicomanagement

Voor een adequaat risicomanagement is de financiële transparantie van plannen en projecten een essentiële voorwaarde. Deze transparantie wordt binnen de gemeente gerealiseerd door het tijdig aan de raad ter goedkeuring voorleggen van een grondexploitatie en door de jaarlijkse verantwoording en bijstelling van de exploitaties.

In de praktijk gaan alle gebiedsontwikkelingen gepaard met risico's. Het meest evidente risico daarbij is het marktrisico. De kans dat alle geïnventariseerde risico's in alle projecten zich gelijktijdig voordoen



is echter nihil. Het is niet nodig om budget te reserveren voor al die risico's. Het is dus zaak een balans te vinden tussen overmatig en ondermaats afdekken van risico's. Bij een faciliterende rol van de gemeente is de bedoeling minder risico te lopen.

Wat betreft de wijze waarop de hoogte van het financieel risico wordt bepaald wordt aangesloten bij de Nota Risicomanagement. Deze nota zal in 2024 worden herzien.

4.4 Winstneming, verliesvoorziening en weerstandsvermogen

Winstneming is het voortijdig onttrekken van gerealiseerde opbrengsten uit een nog lopend project. Door het nemen van winsten, blijven middelen niet langer dan noodzakelijk vastzitten in een project. Voor het winstnemingsbeleid wordt aangesloten bij de stellige uitspraken van de commissie BBV in haar notitie uit de 2018 waarin de zogeheten Percentage of Completion (PoC-methode) nader wordt toegelicht. Dit betekent dat winst wordt genomen naar rato van gerealiseerde kosten én opbrengsten indien:

- Het resultaat van de grondexploitatie betrouwbaar kan worden ingeschat
- De opbrengsten uit de grondverkoop zijn gerealiseerd
- De kosten zijn gerealiseerd

Indien bovenstaande voorwaarden zijn vervuld dan is het geen keuze maar een verplichting om winst te nemen.

Er zijn twee situaties denkbaar die tot het nemen van verlies noodzaken. Dit is het geval bij projecten waar vanaf het begin al duidelijk is dat er sprake is van een tekort en bij projecten met een aanvankelijk winstgevend prognose op de exploitatie die omslaan naar een verliesgevend prognose. In beide gevallen moet voor het tekort c.q. ontstane verlies een verliesvoorziening worden gevormd. Conform de voorschriften uit de BBV hanteert de gemeente als methodiek voor het bepalen van de hoogte van de verliesvoorziening de Netto Contante Waarde. Met deze methodiek wordt het uiteindelijk verlies aan het einde van het project teruggerekend naar het huidige tijdstip.

Weerstandscapaciteit is nodig om projecten, indien zich daarin risico's manifesteren, niet meteen stil te hoeven leggen vanwege financiële gevolgen van die risico's. Het weerstandsvermogen is de mate waarin de gemeente weerstand kan bieden aan financiële risico's waar al dan niet reserveringen voor zijn gemaakt in de Reserve Bouwgrondexploitatie. Het weerstandsvermogen is feitelijk de buffer om niet voorziene risico's op te vangen.

4.5 Reserve Bouwgrondexploitatie

Binnen de gemeente is sprake een eigen reserve, de Reserve Bouwgrondexploitatie. De reserve wordt in de gemeente Nijkerk gevoed uit de resultaten van de grondexploitaties (inclusief de tussentijdse winstnemingen). Daarnaast worden opbrengsten uit incidentele grondverkoop in de reserve gestort.

De Reserve Bouwgrondexploitatie wordt op dit moment gebruikt als dekkingsbron voor:

- De vennootschapsbelastingen (Voor zover die betrekking hebben op de grondproductie)
- Promotie en acquisitiewerkzaamheden gericht op de verkoop van grond
- Sloopkosten samenhangend met toekomstige exploitaties
- Voorbereidingskosten (zoals aangegeven in paragraaf 4.1)



In aanvulling op het bovenstaande worden in deze nota voorgesteld de dekking van de volgende posten ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie te laten plaats vinden.

- Afwikkeling van strategische aankopen (risicodekking, afwaardering, verkoopopbrengsten) zoals aangegeven in paragraaf 4.6)
- Algemeen werkbudget (zoals aangegeven in paragraaf 4.7)

Het uiteindelijke doel van de Reserve Bouwgrondexploitatie is een reserve te hebben die naast de bovenstaande dekkingen voldoende is om de ingeschatte risico's van grondexploitaties te kunnen dekken. Specifiek gaat het hier over de dekking voor:

- onvoorziene risico's in de grondexploitaties;
- boekwaarde of risico's verbonden met strategische verwerving (zie paragraaf 4.6).

Bij de noodzakelijke omvang van de Reserve bouwgrondexploitatie speelt de waarde van de ratio voor het weerstandsvermogen een rol.

4.6 Strategische aankopen

De ontwikkelingen op de grondmarkt maakt dat de gemeente zich actiever zal willen gaan bewegen op deze markt. Als de mogelijkheid zich voordoet zal de gemeente tot grondaankopen kunnen overgaan voordat er een duidelijke ontwikkelopgave ligt. Dit zijn dan zogenaamd strategische aankopen.

Om een gedegen afweging te kunnen maken wanneer de aankoop van gronden op de bovenstaande wijze kan worden afgewikkeld is in bijlage 3 een afwegingsschema opgenomen. Met dit schema kan bepaald worden of een grondaankoop als een strategisch aankoop kan worden beschouwd. Vooralsnog wordt de mogelijkheid gecreëerd voor aankopen tot een gecombineerd maximum van € 5 miljoen voor een periode van 5 jaar. Dit betreft een zogenaamde investeringsbudget, de invulling middels een dergelijk budget raakt de gemeentelijk begroting niet maar heeft wel gevolgen voor de liquide middelen en de liquiditeitsplanning. De bijbehorende risicoafdekking, afwaardering van de gronden en de mogelijke verkoopopbrengsten voor meer dan de aankoopsom verlopen via de Reserve Bouwgrondexploitatie. Indien de handelingsnelheid niet van belang is zal het college het voorstel tot aankoop op de reguliere wijze aan de raad voorleggen.

In bijlage 3 van deze nota is eveneens een processchema opgenomen over de wijze waarop het college de raad informeert over deze aankopen en de wijze waarop de verdere verantwoording in de planning en control cyclus plaatsvindt.

Handelingsnelheid zal belangrijk kunnen zijn bij het doen van een strategische aankoop, in urgente gevallen wordt het college de bevoegdheid gegeven om tot koop te kunnen over gaan en vervolgens achteraf aan de raad te verantwoorden. Indien de handelingsnelheid niet van belang is zal het college het voorstel tot aankoop op de reguliere wijze aan de raad voorleggen. Duidelijk moet zijn dat deze werkwijze alleen in zeer uitzonderlijke gevallen zal worden toegepast.

4.7 Werkbudget

Binnen de gemeente ook sprake van incidentele werkzaamheden die niet direct een relatie hebben met één grondexploitatie maar wel direct hieraan gerelateerd zijn aan werkzaamheden ten behoeve van de grondexploitaties. Gelijk de kosten van de acquisitie en promotie en de aanslag vennootschapsbelastingen worden deze kosten ten laste gebracht van de Reserve Bouwgrondexploitatie. Voorbeelden van dergelijke werkzaamheden zijn taxatiewerkzaamheden,



generiek juridisch advies en kennisontwikkeling. Hiervoor zal een budget van maximaal € 50.000 per jaar in de Reserve Bouwgrondexploitatie beschikbaar zijn.



Bijlage 1 Uitgiftebeleid

Inleiding

De Hoge Raad heeft een uitspraak gedaan die gevolgen heeft voor de uitgifte van gemeentelijke grond ('Didam'-arrest van 26 november 2021). Het gaat om verkoop van grond en andere zogenoemde vervreemding. Dat is verkoop, overdracht, erfpacht, recht van opstal of vruchtgebruik van grond. In vervolg spreken we voor het gemak alleen van verkoop.

Wat verandert er?

Bij de grondverkoop zijn tot nog toe in heel Nederland twee methoden gebruikelijk:

Een keuze uit meerdere aanbiedingen.

Rechtstreekse verkoop aan één partij. Hierbij gaat het om verkoop waarbij aanbesteding niet verplicht is. Er zijn wel voorwaarden: De prijs moet marktconform zijn. Een onafhankelijke deskundige bepaalt daarbij de waarde van de grond.

Voor rechtstreekse verkoop hebben gemeenten meerdere redenen:

De ontwikkelaar heeft al eigendom in het gebied;

De ontwikkelaar heeft eerder een afspraak met de gemeente gemaakt. Die geeft hem het recht om ergens te bouwen (een bouwclaim);

De ontwikkelaar heeft een aantrekkelijk plan voor de grond;

De gemeente heeft goede ervaringen met de ontwikkelaar.

Maar, rechtstreekse verkoop mag nu niet zomaar meer. De Hoge Raad vindt dat alle mogelijke kopers dezelfde kansen moeten krijgen. De gemeente moet de aanstaande verkoop ook openbaar bekend maken.

De uitspraak van de Hoge Raad betekent dat de gemeente Nijkerk de regels rondom gronduitgifte moet aanpassen. Hierover gaat deze notitie.

2. Het arrest van de Hoge Raad in de zaak Didam

2.1. De zaak Didam in het kort

De gemeente Montferland is op 1 januari 2005 ontstaan toen de gemeenten Bergh en Didam samengingen. De gemeente is eigenaar van een perceel in het dorpscentrum van Didam. Op dit perceel staat het oude gemeentehuis van Didam. De gemeente wil dat er in dit gebouw een supermarkt komt. En dat niet alleen, men wil het hele dorpscentrum aanpakken en verbeteren. Voor dit alles heeft de gemeente het Masterplan Didam vastgesteld (26 mei 2018).

De gemeente Montferland werkt bij de plannen voor het centrum van Didam samen met een ontwikkelaar (Groenstaete). Groenstaete koopt de gronden van de gemeente, van woningcorporatie Plavei en de bibliotheek en zorgt voor de aanleg van de openbare ruimte. Onderdeel is de bouw van een nieuwe Coop-supermarkt op de locatie van het oude gemeentehuis.

Ook een franchisenemer van een Albert Heijn-supermarkt wil zich vestigen op de gemeentehuislocatie en benadert daarvoor de gemeente. Die verwijst door naar Groenstaete, omdat de gemeentehuislocatie niet afzonderlijk te koop zou zijn, maar onderdeel zou uitmaken van een grotere



gebiedsontwikkeling. Op 3 oktober 2019 sluiten de gemeente en Groenstate een koopovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst voor het gebied waarvan de gemeentehuislocatie deel uitmaakt.

Daarop stapt o.a. de franchisenemer naar de rechter. Men vindt dat deze onderhandse verkoop van de grond “in strijd is met het gelijkheids- en transparantiebeginsel”. Gemeenten moeten zich ook bij privaatrechtelijk handelen, zoals het verkopen of in gebruik geven van grond, houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuurlijk (...).

De Rechtbank Gelderland³ verklaart de franchisenemer niet ontvankelijk omdat er geen sprake is van een spoedeisend belang. Het Hof Arnhem-Nijmegen⁴ vernietigt de uitspraak van de rechtbank en verklaart de franchisenemer wel ontvankelijk, maar wijst de verzoeken van de franchisenemer af.

Op 26 november 2021 doet de Hoge Raad uitspraak in het cassatieberoep.⁵ De Hoge Raad vernietigt het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 19 november 2019 en verwijst het geding naar het gerechtshof 's-Hertogenbosch om verder te behandelen en te beslissen. De belangrijkste overwegingen van de Hoge Raad zijn:

“Op grond van art. 3:14 BW mag een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt, niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Tot de regels van publiekrecht behoren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dit geldt dus ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Op dit punt verschilt de positie van een overheidslichaam van die van een private partij”.

Uit het gelijkheidsbeginsel – dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen – vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

³ Rechtbank Gelderland, 8 januari 2019, ECLI:NL:RBGEL:2019:46.

⁴ Gerechtshof Arnhem Leeuwarden, 19 november 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:9911.

⁵ Hoge Raad, 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.



De hiervoor bedoelde mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.”

3. De gevolgen van de uitspraak van de Hoge Raad in het algemeen

Een heldere procedure met gelijke kansen

De uitspraak van de Hoge Raad betekent niet dat de gemeente verplicht is een aanbesteding te doen. Ze mag ook zelf bepalen welke passende en praktische procedure ze kiest om te zorgen voor gelijke kansen van potentiële kopers.

De gemeente moet algemeen bekend maken:

- Dat grond te koop is;
- Hoe de selectieprocedure voor kandidaten verloopt;
- Hoe de gemeente selecteert en op basis van welke criteria.

Een heldere uitzonderingsprocedure

Er kunnen omstandigheden zijn waarin een gemeente de grond toch wil verkopen aan een vaste kandidaat. Dat mag als:

- De gemeente aantoont dat alleen deze ene partij in aanmerking komt. De gemeente moet dit aantonen met “objectieve, toetsbare en redelijke” criteria, zoals de Hoge Raad dat bedoelt;
- De gemeente dit maakt algemeen bekend maakt, met een duidelijke uitleg;
- De gemeente voor dit soort uitzonderingen gemeente vaste een heldere aanpak heeft.

4. Een stappenplan voor een openbare procedure

Voor de heldere procedure met gelijke kansen hebben we de volgende stappen:

1. Het college besluit dat de gemeente grond wil verkopen en dat de gemeente daarvoor een openbare procedure start;
2. De gemeente publiceert hierover in de krant De Stad Nijkerk en/of op de gemeentelijke website en/of de website: www.officielebekendmakingen.nl. In de publicatie staat:
 - Om welke grond het gaat;
 - Welke activiteiten zijn toegestaan op deze grond;
 - Aan welke eisen een partij die mee wil bieden moet voldoen;
 - Hoe de procedure verloopt van bieden, selectie van een kandidaat en verkoop;
 - Welke selectiecriteria de gemeente heeft om de kandidaat te kiezen.
3. Het openbare proces heeft twee opties:
 - Een procedure met als enig criterium de hoogste prijs. Kandidaten mogen binnen een bepaalde tijd een aanbieding doen. Het college neemt binnen een bepaalde tijd daarna een besluit;



- Een procedure met als criterium de aangeboden prijs én hoe de mogelijke koper de grond wil gaan gebruiken. Deze procedure start met een presentatie en gesprek met de kandidaten. Daarna besluit het college welke kandidaten mogen bieden. Daarbij hoort een beschrijving van het gebruik van de grond. Daarna beslist het college binnen een bepaalde tijd wie de grond mag kopen.

Alle tijdstermijnen moeten vooraf duidelijk zijn. Bij optie 2 moet van te voren duidelijk zijn hoeveel kandidaten naar de 2e ronde gaan. Ook moet helder zijn welke selectiecriteria de gemeente gebruikt om kandidaten voor de 2e ronde te kiezen.

4. De gemeente maakt aan alle kandidaten bekend welk besluit er genomen is;
5. De over gebleven kandidaten mogen het binnen 20 dagen laten weten als ze het niet eens zijn met het besluit van het college (bezwaar bij het college/beroep bij de rechtbank Gelderland);
6. Bij bezwaar beslist het college wat er moet gebeuren. Bij beroep de rechtbank.
7. Zodra een eventuele bezwaar of beroepsperiode is afgerond ondertekenen de gemeente en de gekozen kandidaat een verkoopcontract.

Bijzondere criteria

Soms wil de gemeente grond verkopen aan een partij die gespecialiseerd is in een bepaalde ontwikkeling. Denk aan de bouw van sociale huurwoningen, een school, nutsvoorzieningen, etc. In dat geval mag de gemeente specifieke selectiecriteria opnemen zodat alleen geschikte marktpartijen reageren.

5. Uitzonderingen op een openbare procedure

De uitspraak van de Hoge Raad geeft gemeenten de ruimte om zelf de objectieve, toetsbare en redelijke criteria te bepalen wanneer een openbare procedure niet nodig is. In dit hoofdstuk geven we de criteria aan waarbij we in Nijkerk geen openbare procedure hebben.

Er is geen openbare procedure in de volgende gevallen:

- Marktpartijen én de gemeente bezitten grond of vastgoed in een gebied waarvoor een stedenbouwkundig plan is gemaakt. Alle gronden zijn daarbij nodig voor de gewenste ontwikkeling. In dit geval is het logisch dat de gemeente een vorm van publiek-private samenwerking aangaat met de ontwikkelaar. Hierbij kunnen partijen een bouwclaimovereenkomst sluiten, een gezamenlijke grondexploitatie maatschappij oprichten, kan een concessieovereenkomst worden aangegeven of (onder de Omgevingswet) gebruik worden gemaakt van het instrument van stedelijke kavelruil. Het ongunstige alternatief is dat de gemeente probeert alle gronden op te kopen en het geheel in een openbare procedure aanbiedt aan kopers. Dat zullen eigenaren van de gronden hoogstwaarschijnlijk weigeren en dan is alleen onteigenen nog een optie. Dit alles is niet de bedoeling van de Hoge Raad en geeft ook veel vertraging. Het is daarom heel redelijk dat de gemeente er in dit geval er voor kiest om haar grond te verkopen aan marktpartijen die in het gebied al grond bezitten. Dit maakt een snelle, integrale, samenhangende gebiedsontwikkeling mogelijk.
- Er is sprake van een bouwclaim (marktpartijen hebben grond/vastgoed aan de gemeente verkocht en kopen op een later moment elders bouwrijpe grond van de gemeente terug). Het gaat hierbij om afspraken waarbij de ontwikkelaar een (deel van een) plan kan ontwikkelen.



- **Compensatie bij verplaatsing van een bedrijf**
De gemeente koopt grond/vastgoed aan en biedt vervangende grond elders aan.
- **Grondruil bij een ontwikkeling**
Gemeente en ontwikkelaar verkopen elkaar over en weer grond in een gebied, omdat dit past bij de gewenste vastgoed- of gebiedsontwikkeling in dat gebied.
- **Nabijheid van de grond**
De gemeente verkoopt grond aan bedrijven of individuele inwoners die hun terrein willen vergroten met aangrenzende gemeentegrond. Dit geldt alleen wanneer duidelijk is, dat er niet meerdere bedrijven of inwoners grond hebben grenzend aan gemeentegrond. Dan moeten alle kandidaten een gelijke kans krijgen.
De beste methode daarvoor hangt af van de situatie.
- **Er is maar één geschikte partij**
Het is denkbaar dat vooraf duidelijk is dat er maar één serieuze kandidaat is. Bijvoorbeeld in het geval van een heel specifiek soort vastgoed. Er is maar één partij met werkelijk belangstelling en ook in staat is het gewenste project te realiseren. In dat geval is een publicatie van de gewenste grondverkoop voldoende.
- **Een specifieke aanbieding van een marktpartij**
Een marktpartij benadert de gemeente met een concreet voorstel voor de ontwikkeling van een bepaald gebied. De grond/het vastgoed is eigendom van de gemeente. De marktpartij wil en kan het plan zelf uitvoeren.
De gemeente mag de grond verkopen aan deze partij als:
 - Het plan past binnen het gemeentelijk beleid en randvoorwaarden voor het gebied;
 - Het plan een uniek en bijzonder idee is, dat ook nog niet in gemeentelijke stukken voorkomt.

Dit vraagt verdere objectieve specificering. Voorkomen moet worden dat andere marktpartijen terecht aangeven deze ontwikkeling ook uit te kunnen voeren. Hoe complexer en unieker het voorstel, hoe groter de kans dat er geen openbare procedure nodig is.

Lopende onderhandelingen of net afgesloten contracten

Dan speelt nog de vraag hoe we omgaan met lopende onderhandelingen of al afgesloten contracten, in de periode direct na de uitspraak van de Hoge Raad. Verkoop waarvoor wel een openbare procedure zou gelden. Is dit aanvechtbaar?

Juridisch gezien kijken we daarvoor naar de aanbestedingsprocedure. Daar geldt dat derden een half jaar na het sluiten van de overeenkomst de gelegenheid hebben bezwaar te maken (artikel 4.15, lid 2, aanhef en onder b Aanbestedingswet).

Bij lopende onderhandelingen kan de gemeente er voor kiezen de onderhandelingen af te breken en een openbare procedure te beginnen. Dit is verstandig als de gemeente geen duidelijke motieven heeft om met één kandidaat verder te gaan. Zo kan de gemeente een onnodige schadeclaim voorkomen.

6. Een stappenplan voor uitzonderingen op een openbare procedure

We volgen de volgende stappen:



1. Het college besluit grond te willen verkopen. Daarbij motiveert het college waarom niet gekozen wordt voor een openbare procedure.
2. Het college maakt dit voornemen én de motivatie bekend in de krant De Stad Nijkerk en/of op de gemeentelijke website en/of de website: www.officiëlebekendmakingen.nl.
3. Derden hebben 20 dagen de tijd om aan te geven dat ook zij voor de verkoop in aanmerking zouden willen komen (bezwaar/beroep)
4. Is er geen sprake van bezwaar of beroep, dan kunnen partijen het contract ondertekenen.
5. Bij bezwaar beslist het college wat er moet gebeuren. Bij beroep de rechtbank.



Bijlage 2 Grondprijsbeleid

Uitgangspunten grondprijsbeleid

Algemene uitgangspunten

In principe wordt gekozen voor het hanteren van marktconforme grondprijzen. De grondprijzen zijn tot stand gekomen door een marktconforme grondwaarde te berekenen op basis van de daarvoor meest geëigende rekenmethodiek. Deze benadering geeft invulling aan een aantal doelstellingen:

duidelijkheid naar het gemeentebestuur;

eenduidig en transparant handelen naar verschillende partijen (particulieren, marktpartijen etc.);

vastlegging van uitgangspunten in onderhandelingsituaties;

nakomen afspraken in het kader van de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ en van de provincie;

Verordening Doelgroepen Woningbouw Nijkerk (doelgroepenverordening);

vastlegging van grondprijzen die de input vormen voor de opstelling en actualisatie van grondexploitaties.

Uitgangspunt voor de berekening van de grondprijzen zijn bepaald aan de hand van de huidige wettelijke vereisten voor het bouwen van vastgoed.

Verder geldt dat alle genoemde grondprijzen in deze nota exclusief BTW, kosten koper zijn, uitgaande van de levering van bouwrijpe grond. Bij ABC- leveringen van gronden aan een ontwikkelaar geldt per leveringsakte een extra bijdrage van € 150,- exclusief BTW.

De grondprijs voor grondgebonden woningen wordt berekend over het aantal vierkante meters kaveloppervlak. De grondprijs voor de appartementen wordt berekend over het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) van het gehele gebouw inclusief bergingen, gangen, (nood)trappenhuizen, balkons, dakterrassen, galerijen, gemeenschappelijke ruimten, en dergelijke. De berekening wordt uitgevoerd conform NEN 2580. Eventueel gebouwde parkeervoorzieningen tellen niet meer in de berekening van het bruto vloeroppervlak.

De definitieve prijs wordt vastgesteld op basis van een definitieve verkaveling c.q. een definitief ontwerp. Indien noodzakelijk kan een voorlopige prijs worden vastgesteld op basis van een voorlopige verkaveling c.q. een voorlopig ontwerp.

Aan de genoemde prijzen in deze nota kunnen geen rechten worden ontleend voor een concrete uitgifte. Alle genoemde prijzen kennen het prijspeil van het huidige jaar en zijn exclusief verschuldigde belastingen.

Termijn van afspraken

De gemeente respecteert de bestaande overeenkomsten, voorbereidende gesprekken en lopende onderhandelingen om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd. Maar bij vaststelling van deze nota gelden voor nieuwe verkoopsituaties de nieuwe grondprijzen voor alle kopende partijen (ontwikkelaars, particulieren etc.).

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.



Herziening

De Nota grondprijsbeleid wordt elk jaar herzien. Hierdoor kan normaliter tijdig worden gereageerd op marktontwikkelingen. Indien zich binnen een jaar substantiële marktontwikkelingen voordoen wordt hierover tussentijds gerapporteerd. Verder zal de feitelijke marktconforme waardebeoordeling steeds plaatsvinden op het moment van uitgifte.

Kaders grondprijsbeleid

Beleidskaders

Verbod op staatssteun

In artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU) zijn Europese staatssteunregels vastgelegd. De in juni 2016 vastgestelde Mededeling van de Europese Commissie inzake staatssteun bevat voorwaarden waaronder bij grondtransacties sprake is van marktconformiteit. Bij gronduitgiften kan ongeoorloofde staatssteun optreden bij niet-marktconform handelen. Om marktconformiteit te waarborgen kan de gemeente besluiten om competitities uit te schrijven, gebruik te maken van benchmarking of pari passu transacties, dan wel zorg te dragen voor een marktconforme taxatie door een onafhankelijke deskundige. De onafhankelijke deskundige kan zijn of haar taken uitvoeren zonder rekening te houden met het bestuurlijk gewenste resultaat van de waardebeoordeling.

Aanbesteding

Gronduitgifte valt op zichzelf niet onder het bereik van het Europese aanbestedingsrecht, tenzij sprake is van een overheidsopdracht. Indien dit wel het geval is dan moet er in principe worden aanbesteed.

Afspraken met corporaties

De gemeente maakt een keer in de twee jaar prestatieafspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging. Daarin worden afspraken gemaakt over onder andere sloop, nieuwbouw, liberalisering en verkoop van woningen. Dit met als doel om voldoende woningen in de sociale huurvoorraad beschikbaar te krijgen voor de doelgroep. Een sociale huurwoning heeft een maximale huur van € 763,47 per maand (prijsspeil 2022).

Met de Woningstichting Nijkerk heeft de gemeente grondprijfsafspraken gemaakt voor de periode 2022 t/m 2026. Hierbij is voor de grondgebonden huurwoningen een vaste kavelprijs overeengekomen van € 235,- per/m² en voor de huurappartementen is een grondprijs van 265,- per/m² BVO overeengekomen. Deze grondprijzen gelden voor 2022. Verder is t/m 2026 een jaarlijkse indexatie van deze grondprijzen overeengekomen van 2% met een afronding op een veelvoud van € 5,-. Voor de grondprijs voor de huurappartementen zal voor 2024 een herziening plaatsvinden op basis van een onafhankelijke taxatie. Deze herziening zal in het begin van het vierde kwartaal van 2023 plaatsvinden. Reden hiervan is de wens van de Woningstichting om in toekomstige woningbouwontwikkelingen een voldoende gevarieerd bouwprogramma te realiseren. Deze afspraken met Woningstichting Nijkerk worden per 2023 vastgelegd in de prestatieafspraken tussen partijen.

Rekenmethodieken

Voor het bepalen van de grondprijs kunnen diverse methodieken gehanteerd worden. De uitgifte vindt meestal plaats door middel van verkoop van de gronden. De meest gebruikte methodieken zijn in willekeurige volgorde:

- kostprijsmethode;
- comparatieve methode;
- grondquote;



residuele grondwaardemethode en;
tender/openbare aanbesteding.

Kostprijsmethode

In deze methodiek wordt gerekend vanuit de kostenkant van een grondexploitatie. Op basis van de kosten wordt berekend wat de gronden (minimaal) moeten opbrengen om een sluitende grondexploitatie te krijgen. De voordelen van deze methode zijn dat de prijs relatief snel te bepalen is.

Nadelen van deze methode zijn:

de berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is;

de grondprijs kan sterk verschillen per locatie, afhankelijk van de kosten die op de exploitatie drukken; de gemeente laat mogelijk winst liggen; er kunnen op deze wijze geen reserves worden gevormd voor het grondbedrijf, waar negatieve plannen uit gedekt kunnen worden.

Comparatieve methode (vastgestelde m² prijs)

De essentie van deze methodiek is dat een vaste prijs per/m² uitgifbare grond onder woningen, kantoren of bedrijven wordt gehanteerd. Deze vaste prijs komt tot stand op basis van vergelijking met omliggende gemeenten.

Voordelen van deze methode zijn:

transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
een grondprijs is snel bepaald.

Nadelen van deze methode zijn:

de berekende grondprijs houdt (mogelijk) geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is;

de gemeente laat mogelijk winst liggen; op deze wijze kan geen reserves worden gevormd voor het grondbedrijf, waar negatieve plannen uit gedekt kunnen worden.

Grondquote

De methodiek van de grondquote geeft de verhouding weer tussen de kavelprijs onder bijvoorbeeld een woning in relatie tot de Vrij-Op-Naam (VON)-waarde, exclusief BTW.

Grondquote = Kavelprijs
VON excl. BTW

Voordelen van deze methode zijn:

transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
een grondprijs is snel bepaald, onderhandeling met marktpartijen is mogelijk niet aan de orde.

Nadeel van deze methode is dat de berekende grondprijs geen verband houdt met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan een zelfde grondquote gehanteerd. Bij de kleine kavel met de grote woning kan dit tot een lagere bouwkwaliteit leiden doordat het aandeel bouwkosten in de VON-waarde bij deze woning hoger zal zijn.

Residuele Grondwaardeberekening



De residuele waard berekening geeft inzicht in de opbouw van de kosten en opbrengsten en daarmee inzicht waar de winst zit. Een residuele waarde gaat uit van de marktwaarde⁶ van een object. Deze marktwaarde wordt verminderd met de bouwkosten, bijkomende kosten en winst en risico voor de ontwikkelaar. Wat resteert is de residuele waarde: de grondwaarde.

Voordelen van deze methode zijn:

transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
de onderhandelingspositie van beide partijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk “aan welke knoppen gedraaid kan worden”.

Nadelen van deze methode zijn:

elke situatie is anders, bij elke berekening is een verkenning van de markt noodzakelijk;
kennis hebben van de methodiek en de input is een vereiste om de gevoeligheden van de berekening te beoordelen.

Tender/openbare aanbesteding

Via een inschrijving kunnen ondernemingen/particulieren een prijs bieden voor de grond. De grond gaat naar de hoogste bieder of de partij met de beste verhouding tussen bieding en kwaliteit. De uiterste grens wordt opgezocht binnen de gestelde kaders van de gemeente waartegen de markt bereid is om de grond af te nemen.

Marktconforme grondprijzen

Bij de Nota Grondbeleid 2024 is gekozen voor het hanteren van marktconforme grondprijzen, overeenkomstig de huidige wet- en regelgeving. Hier komt bij dat ook Europese en nationale regelgeving steeds meer het belang onderschrijft van marktconform prijsbeleid.

Interne leveringen

In 2016 zijn de BBV-voorschriften aangepast. Dit heeft onder andere tot gevolg dat interne leveringen van grond binnen de gemeente niet meer tegen de marktwaarde mogen. Dergelijke leveringen, zoals bijvoorbeeld bij het nieuw aan te leggen zwembad in Spoorkamp of het scoutinggebouw in Doornsteeg, mogen voortaan alleen nog tegen kostprijs geschieden. Deze kostprijs zal per project en per fase waarin het project zich bevindt anders zijn. Dit zal in voorkomende gevallen worden gerapporteerd aan het bestuur.

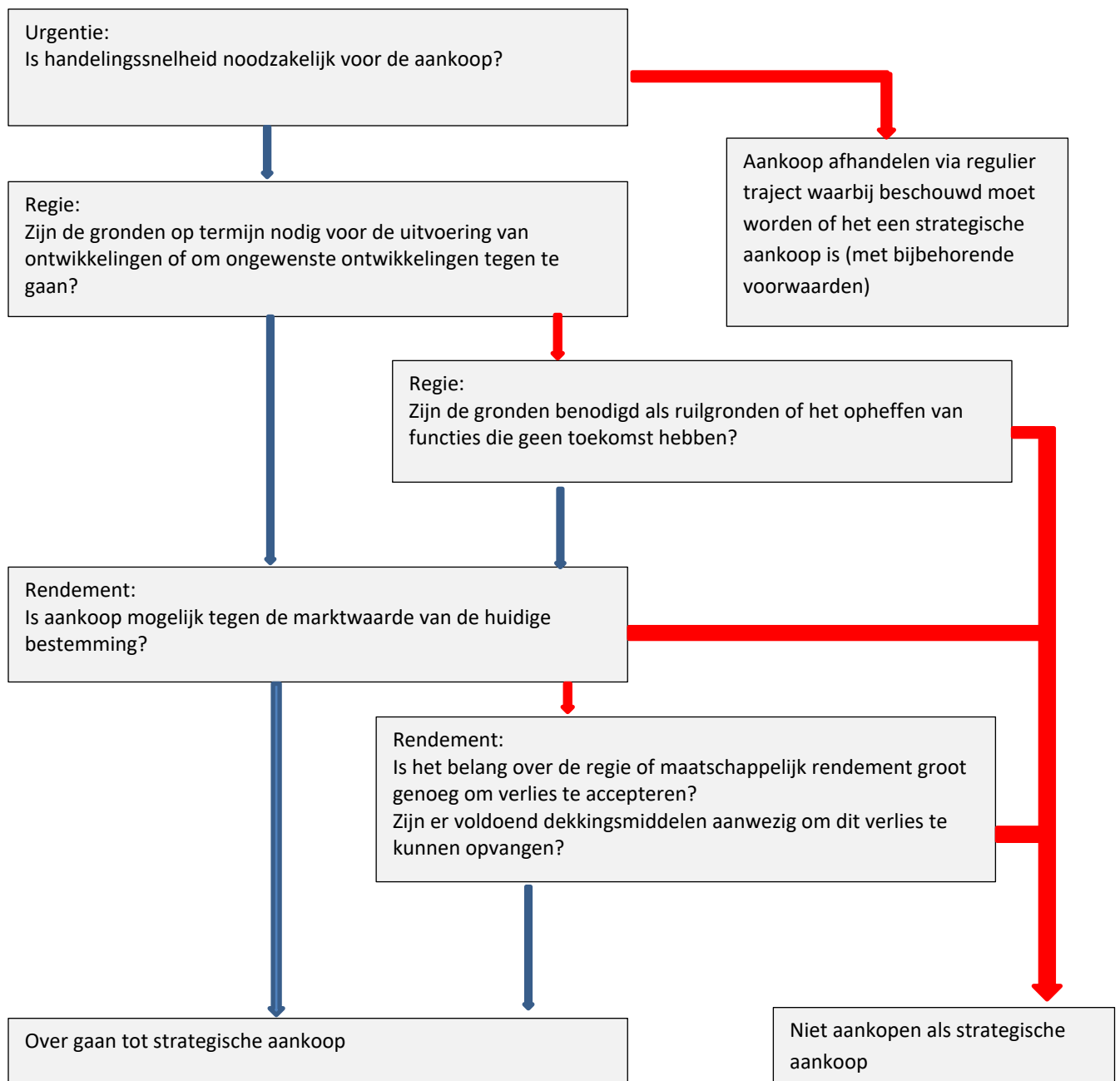
⁶ Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.



Bijlage 3 Strategische grondaankoop

Afwegingsschema

Het voorgestelde afwegingsschema geeft een de factoren die benodigd zijn voor het afwegingskader strategische aankopen. Per factor wordt aangegeven welke verhouding er is met strategische aankopen. Voor de goede orde wordt de volgende definitie voor strategische aankopen gehanteerd; aankopen waarop het moment van verwerving (nog) geen concrete (her)ontwikkelingsplannen zijn maar waarvan wordt voorzien dat dit op de middellange termijn wel aan de orde gaat zijn. Daarnaast om een ruilobject te verkrijgen of aankopen te doen waar bestaande functies geen toekomst meer hebben (conform de nota Grondbeleid).



Verantwoordingsschema

Processtappen bij strategische aankopen:

- College stelt vast dat interessant is om gronden / opstallen aan te kopen op basis van gedegen afweging
- College stelt vast dat de omvang van aankoop past binnen kader van maximaal € 5 miljoen dat de raad heeft vastgesteld
- Het College sluit de overeenkomst tot de aankoop van gronden / opstallen overeenkomstig de privaatrechtelijke bevoegdheden conform de Gemeentewet
- Het College informeert de raad over de betreffende aankopen met de daarbij behorende argumenten en financiële consequenties
- Bij de eerst volgende bestuursrapportage worden de financiële consequenties van de strategische aankopen verwerkt in de begroting waarbij het budgetrecht van de raad wordt geeffectueerd middels vaststelling van de begrotingswijziging.
- Bij de actualisering van het meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) wordt getoetst in hoeverre de balanswaarde aansluit bij de actuele marktwaarde dan wel wordt ingebracht in een (gemeentelijke) grondexploitatie tegen de actuele boekwaarde.

