



# Nota Grondbeleid

“Wie grond heeft; die bouwt”

Peter Overwater

Gemeente Rijssen-Holten

Januari 2023

# Inhoud

1	Aanleiding.....	4
1.1	Leeswijzer .....	4
2	Inleiding.....	5
2.1	Veranderende regelgeving.....	5
2.1.1	Invoering Omgevingswet.....	5
2.1.2	Didam-arrest .....	6
2.2	De veranderende maatschappelijke opgave .....	7
2.2.1	Opgave landelijk gebied .....	7
2.3	Coalitieakkoord.....	7
2.4	Actualisering in bestaand beleid.....	8
2.5	Samenvatting.....	8
3	Ruimtelijk randvoorwaarden.....	9
3.1	Inleiding .....	9
3.2	Ruimtelijke uitgangspunten.....	9
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	9
3.2.2	Provinciaal Omgevingsvisie (POVI).....	9
3.2.3	Omgevingsvisie gemeente .....	10
3.3	Samenvatting.....	10
4	Vormen van grondbeleid.....	11
4.1	Inleiding .....	11
4.2	Actief grondbeleid .....	11
4.3	Faciliterend grondbeleid (Passief grondbeleid).....	12
4.4	Situationeel grondbeleid .....	12
4.5	Zelfrealisatie .....	12
4.6	Samenvatting.....	13
5	Grondbeleidsinstrumenten .....	14
5.1	Inleiding .....	14
5.2	Minnelijk verwerving .....	14
5.3	Wet Voorkeursrecht .....	14
5.4	Onteigening .....	14
5.5	Samenwerking(en).....	14
5.5.1	Publiek-Private Samenwerking (PPS) .....	14
5.6	Stedelijke herverkaveling .....	15
5.7	Samenvatting.....	16
6	Grondprijnsbeleid.....	17
6.1	Inleiding .....	17
6.2	Factoren voor berekening grondprijzen.....	17

6.3	Methoden voor grondprijsberekeningen .....	17
6.3.1	Residuele methode .....	17
6.3.2	Grondquota .....	18
6.3.3	Comparatief.....	18
6.3.4	Kostprijs.....	18
6.3.5	Vaste grondprijs per eenheid .....	18
6.3.6	Taxatie .....	19
7	Financieel managementbeleid .....	20
7.1	Inleiding .....	20
7.2	Waardering van gronden.....	20
7.2.1	Toekomstige gronden in exploitatie (warme gronden) .....	20
7.2.2	In exploitatie genomen gronden .....	20
7.3	Methode van winst(verlies)neming .....	20
7.3.1	Korte toelichting POC-methode: .....	20
7.4	Resultaat bestemming en risicobeheersing.....	21
7.5	Verantwoordelijkheid grondbeleid in de financiële Begrotingscyclus .....	21
7.5.1	Paragraaf grondbeleid .....	21
7.5.2	Budgetbeheer .....	21
7.5.3	Financiële organisatie.....	22
7.6	Financiering .....	22
8	Beheer aangekochte gronden .....	23
8.1	Inleiding .....	23
8.2	Tijdelijk beheer van gronden en gebouwen .....	23
9	Uitgifte gronden .....	24
9.1	Inleiding .....	24
9.2	Uitgifte bouwkvavels.....	24
9.2.1	Kavels voor sociale huur.....	25
9.2.2	Uitgifte bedrijventerrein .....	25
10	Organisatie en besluitvorming .....	26
11	Didam-arrest in het grondbeleid .....	27
11.1	Inleiding .....	27
11.2	Waar is het arrest van op van toepassing?.....	27
11.3	Wanneer is 1 op 1 levering nog mogelijk?.....	28
11.4	Wat zijn de spelregels voor 1 op 1 levering.....	28
11.5	Inrichting van de openbare selectieprocedure.....	28
11.6	Samenvatting .....	28
12	Samenvattende beleidsregels .....	30

# 1 Aanleiding

Het is noodzakelijk voor een gemeente, om haar (maatschappelijke) taken binnen de ruimtelijke ordening uit te voeren, om een verordening te hebben die transparant beschrijft hoe de gemeente omgaat met de grondbeleidsinstrumenten. De gemeente Rijssen-Holten heeft daarom een nota grondbeleid. De nota grondbeleid is geen doel maar een middel om de instrumenten in te zetten om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Deze nota moet altijd gezien worden in combinatie met (structuur)visie, (politieke) ambities, omgevingsplan e.d.

De nota grondbeleid geeft een beschrijving over hoe de gemeente Rijssen-Holten haar grondbeleid heeft vormgegeven. Deze uitgangspunten worden vervolgens opgenomen in de paragraaf grondbeleid bij de begroting en de jaarrekening. Op deze manier blijven de beleidsuitgangspunten onder de aandacht bij de Planning- en Control cyclus en kunnen deze, waar nodig, vrij eenvoudig worden aangepast aan gewijzigde omstandigheden. Deze werkwijze is vastgelegd in de Financiële verordening ex. artikel 212 Gemeentewet.

Een integrale nota zorgt dat er een transparant samenhangend grondbeleid ontstaat die als ambtelijk leidraad zal dienen en waarbij de gemeenteraad haar kader stellende en controlerende taak kan uitoefenen.

## 1.1 Leeswijzer

Deze nota heeft het doel om het te voeren grondbeleid, de gevoerde grondpolitiek en de spelregels vast te stellen.

In hoofdstuk 12 zijn alle beleidsregels opgenomen waarop u als gemeenteraad een besluit dient te nemen. In de verwijzing van de beleidsregels van hoofdstuk 12 zijn de beleidspunten opgenomen waarin u achtergrondinformatie kunt vinden over het beslispunt. Verder is in een aantal hoofdstukken reeds bestaande afspraken en wet- en regelgeving uitgewerkt. Dit zijn afspraken waar wij als gemeente niet overgaan en waarbij geen invloed uit kunnen oefenen. Deze informatie kan u echter wel extra informatie verschaffen of de beleidsregels wel in perspectief zetten.

In bijlage 1 wordt in een was-woordt lijst aangegeven waarin deze nota inhoudelijk verschilt met de 'Uitgangspunten grondbeleid gemeente Rijssen-Holten' versie 2017.

## 2 Inleiding

Deze nota Grondbeleid is een herziening van de huidige “Uitgangspunten grondbeleid gemeente Rijssen-Holten” versie januari 2017. De uitgangspunten 2017 was een update van de nota grondbeleid zoals vastgesteld in 2010.

De uitgangspunten grondbeleid Rijssen-Holten is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2017. De aanleiding om de uitgangspunten te herzien zijn;

- De veranderende regelgeving;
- De veranderende woningbouwopgave;
- De opgave landelijk gebied;
- De uitgesproken ambitie in het coalitieakkoord 2022-2026 “Met draagkracht, in vertrouwen”.

De rode draad is; het opstellen van grondbeleidsregels voor grond om de maatschappelijke doelen binnen de ruimtelijke ordening te realiseren.

Afgeleide doelen zijn:

- Invloed uitoefenen op het grondgebruik binnen de gemeente; is de grond op het juiste moment op de juiste plek beschikbaar voor de juiste functie;
- Invloed uitoefenen op de kwaliteit van de openbare en particuliere ruimte;
- Verdeling van de kosten en baten, het zogenaamde verhalen van de kosten van de gemeente;
- Analyseren van risico's.

Nodig hiervoor zijn o.a. het toepassen van de grondbeleidsinstrumenten. In hoofdstuk 5 vindt u de uitwerking van de diverse grondbeleidsinstrumenten.

BELEIDSREGEL 1. DE GEMEENTE RIJSSSEN-HOLTEN VOERT GRONDPOLITIEK OM HAAR DOELEN TE BEREIKEN.

### 2.1 Veranderende regelgeving

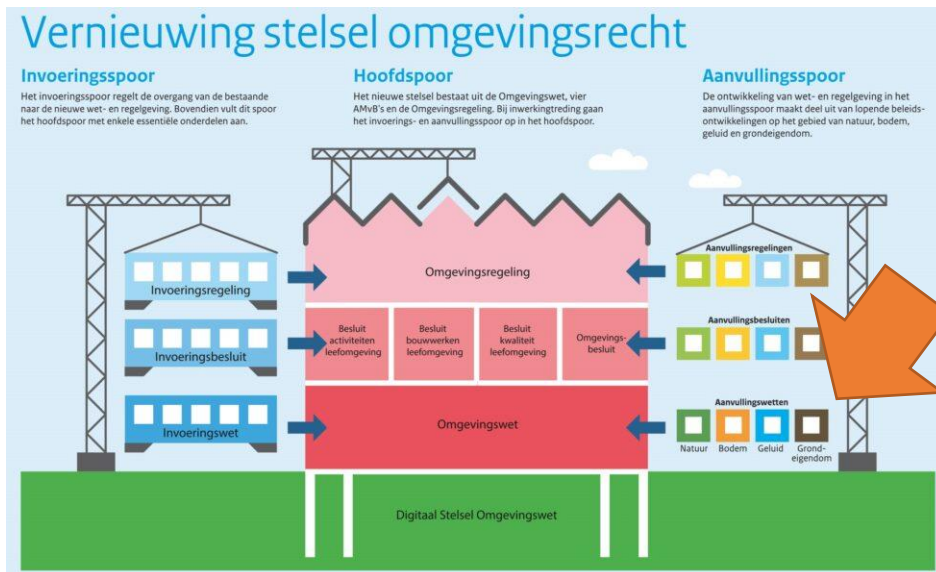
#### 2.1.1 Invoering Omgevingswet

Met de komst van de Omgevingswet (vermoedelijke ingangsdatum niet eerder dan 1 juli 2023) verandert een aantal instrumenten in de gebiedsontwikkeling. We spreken dan over de zogenaamde Gebiedbeleidsinstrumenten onder de nieuwe Omgevingswet.

*Art 3 van de Omgevingswet geeft aan, dat met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu is gericht op het in onderling samenhang;*

- a. Bereiken en instandhouding van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en*
- b. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften*

Bij het invoeren van de Omgevingswet is de opnemng van de aangepaste aanvullingswet Grondeigendom (AWG) van toepassing, hier zijn de (wettelijke) aanpassingen van de grondbeleidsinstrumenten opgenomen.



In de AWG worden vier instrumenten van gebiedsontwikkeling gemoderniseerd:

- Onteigening;
- Voorkeursrecht;
- Kostenverhaal/grondexploitatie;
- Inrichten landelijk gebied.

Nieuw toegevoegd aan het instrumentarium is het onderdeel binnenstedelijke kavelruil. Aanpassing van bovengenoemde instrumenten was noodzakelijk om;

- Ze te kunnen toepassen binnen het systeem van de Omgevingswet;
- Om de oude wetten (de Onteigeningswet stamt in de basis uit 1851) te moderniseren en te harmoniseren;
- Het instrumentarium te verbeteren.

Inhoudelijk zijn op de instrumenten weinig veranderingen en is er sprake van kleine nuances, veelal is er sprake van technische veranderingen. Waar de onteigeningsprocedure onder de “oude” wetgeving via de Kroon ging, is onder de nieuwe wetgeving de bestuursrechter en de gemeenteraad een nadrukkelijker speler in het onteigeningsproces.

Een groot voordeel onder de nieuwe Omgevingswet en de eerdergenoemde aanvullingswet is dat bij het kostenverhaal ook de financiële bijdrage aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden verhaald.

### 2.1.2 Didam-arrest

Het Didam heeft betrekking op alle vervreemding (pacht, huur, ruiling en verkoop) die een gemeente kan uitvoeren. In het kort komt het op neer dat een één op één doorlevering van gemeente-eigendom niet vanzelfsprekend in alle gevallen meer mogelijk is. Op zich is de beargumentering binnen het Didam-arrest niet nieuw, maar een nadere uitleg inzake het aanbestedingsrecht en staatssteun. Feitelijk is de regel van mededinging niet strikt gehanteerd door de BV-Nederland. Het doorleveren van gemeenteeigendommen blijft gewoon mogelijk alleen zullen objectieve, toetsbare en redelijk argumenten aan de levering, zonder mededinging, ten grondslag moeten liggen en moet de gemeente er transparant mee om gaan. De spelregels voor het grondbeleid in relatie met het Didam-arrest zullen in hoofdstuk 11 nader worden uitgewerkt.

## 2.2 De veranderende maatschappelijke opgave

De ontwikkelopgave waarvoor de gemeente Rijssen-Holten staat is een uitdaging. Er is landelijk veel vraag naar woningen voor de verschillende doelgroepen. Voor de gemeente Rijssen-Holten is dit niet anders. Momenteel zijn we volop bezig om aan de woningbouwbehoefte tot 2030 te gaan voldoen. De ontwikkeling van onder andere Opbroek, de Banis en het voormalig Enkcoterrein en omgeving is in volle gang. De geluiden van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben mogelijk consequenties voor het woningbouwprogramma van de gemeente Rijssen-Holten. In de Woonvisie 2019-2023 is de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor de komende jaren gedefinieerd. Deze opgave is gebaseerd op het Woningmarktonderzoek 2019. Dit onderzoek wordt periodiek herijkt waardoor een actueel zicht wordt gehouden op de lokale behoefte. In eind 2022 begin 2023 zal het Woningmarktonderzoek worden herzien. Deze behoefte vormt de basis voor de programmering van de diverse nieuwbouwprojecten in onze gemeente.

Met de Nationale Bouw- en Woonagenda beoogt het ministerie van BZK, onderdeel VRO, weer meer centrale regie op de woningmarkt nemen. Via diverse programma's en actielijnen wordt meer sturing en monitoring op de woningmarkt beoogd. Dit heeft invloed op de lokale woningbouwprogrammering. Er moet de komende jaren niet alleen een grotere bouwopgave gerealiseerd worden (programma Woningbouw: 900.000 woningen tot en met 2030), maar ook meer betaalbaar wonen (programma Woningbouw: 2/3 van de nieuwbouwwoningen is betaalbaar d.w.z. sociale- en middendure huur en koop tot de NHG-grens). Deze uitgangspunten wijken af van de lokale behoefte en hebben dus effect op de programmering van nieuwbouwprojecten. Het ministerie, de provincies en de gemeenten hebben de doelen vastgelegd in Woondeals. Op deze manier wordt sturing en monitoring vastgelegd.

### 2.2.1 Opgave landelijk gebied

Naast de ontwikkelingen in het stedelijk gebied zal de komende periode ook veel aandacht gaan naar het landelijk gebied. De hoofdvraag is hoe houden we het landelijk gebied leefbaar?

De vraagstukken die (gaan) spelen in het landelijk gebied zijn o.a.:

- Verminderen van de stikstofemissie;
- Natuurontwikkeling in relatie met Natura 2000 gebieden;
- Omgang met vrijkomende agrarische bebouwing;
- Realiseren van de energie transitie;
- Ruimte voor recreatie en toerisme;
- Stedelijke ontwikkelingen in landelijk gebied (o.a. uitbreiding bedrijventerrein);

Een verandering binnen de nieuwe Omgevingswet is om door middel van een Nationale Omgevingsvisie toekomstbestendige ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk te maken. Via bijvoorbeeld het vestigen van een voorkeursrecht kan dit grondinstrument worden ingezet om de energietransitie of omzetting van een intensieve bedrijfsvoering naar een extensieve bedrijfsvoering te stimuleren.

## 2.3 Coalitieakkoord

Binnen het vastgestelde coalitieakkoord zijn verschillende passages opgenomen die direct of indirect in relatie staan met ons grondbeleid. Om een aantal ambities te kunnen realiseren zullen de beleidsinstrumenten mogelijk moeten worden ingezet om de ambitie te kunnen realiseren.

In vogelvlucht de relevante aanpassages:

*Programma Ondernemen en Werk;*

*Levendige centra Een levendig en aantrekkelijk centrum is van groot belang voor onze inwoners en is een visitekaartje voor bezoekers van buitenaf. We gaan voor compacte en levendige centra in onze kernen en een goed vestigingsklimaat. Leegstand gaan we tegen door creativiteit te stimuleren en ruimte te geven voor andere functies.*

*Bedrijventerreinen*

*Naast de in gang gezette uitbreidingen gaan we aan de slag met de herstructurering van bedrijventerreinen om tegemoet te komen aan veranderende behoeftes van bedrijven aan ruimte. We sturen hierbij actief op functies op een passende plek. Samen met ondernemers bekijken we hoe we op bestaande terreinen creatief ruimte en banen kunnen creëren. We zetten in op duurzame groei, lokale werkgelegenheid en meer diversiteit in bedrijfstakken*

*Programma Wonen, recreëren en veiligheid*

*Wonen*

*De lokale vraag naar betaalbare, duurzame woningen vraagt om een actief grondbeleid. Op die manier hebben we meer invloed op de kansen en behoeftes op de woningmarkt. We maken een integrale lange termijnvisie voor woningbouw (zowel op kwaliteit als kwantiteit) die aansluit op de lokale vraag en duurzame opgaves, maar die ook rekening houdt met de schaarse beschikbare ruimte. We hebben hierbij specifiek aandacht voor voldoende betaalbare huur- en koopwoningen, waarbij we ook kijken naar stimuleringsmaatregelen voor de betaalbaarheid van de sociale sector. Ook stimuleren en faciliteren we innovatieve woonvormen.*

*Groene wijken*

*Het veranderende klimaat zorgt voor hetere zomerdagen en zwaardere stortbuien die gevolgen hebben voor de leefbaarheid van onze buurten. We willen groene en veilige wijken en hebben hierbij specifiek aandacht voor klimaatadaptatie en de gevolgen van hittestress, maar ook voor veiligheid en sociale aspecten.*

## 2.4 Actualisering in bestaand beleid

We hebben de afgelopen jaren ervaring opgedaan met de uitgangspunten van het grondbeleid 2017. Op basis van de bestaande praktijk, wordt het beleid op vier punten gewijzigd.

- Bepalen inbrengwaarde van “Openbare ruimte” waar bouwvolume op wordt gerealiseerd (nadere uitwerking in Hoofdstuk 6);
- Vaststellen grondquota uit te geven gronden voor sociale woningbouw huur en koop (nadere uitwerking in Hoofdstuk 6);
- BBV regels actualiseren (uitwerking paragraaf 7.3);
- Verkoop restgroen schrappen uit nota grondbeleid (bij het vaststellen van de groen- en duurzaamheid visie is de verkoop van restgroen niet meer aan de orde).

## 2.5 Samenvatting

De nota grondbeleid is geen doel op zich. De uitgangspunten en instrumenten ondersteunen doelen zoals gesteld in visies, de politieke ambities en ander vastgesteld beleid dat is gericht op een goed ruimtelijk gebruik.

Deze nota vervangt het beleidsdocument uitgangspunten grondbeleid 2017. De meest relevante ontwikkelingen zijn opgenomen in dit beleidsdocument en speelt al in op de veranderingen die in gevolge van de invoering van de Omgevingswet actueel gaan worden. Met name de veranderingen van de aanvullingswet Grondeigendom, onderdeel van de nieuwe Omgevingswet, zullen worden opgenomen.

De nota is een leidraad voor de ambtelijke organisatie en zocht ervoor dat de gemeenteraad haar controlerende taak goed kan blijven uitvoeren.



## 3 Ruimtelijk randvoorwaarden

### 3.1 Inleiding

We staan op het punt om voor de ruimtelijke ordening over te gaan naar een nieuw stelsel, de Omgevingswet. Het voert in het kader van deze notitie te ver om de wetswijziging te gaan behandelen. In het kader van deze notitie zijn twee zaken van belang. Wat zijn de randvoorwaarden waarbinnen we met behulp van de grondbeleidsinstrumenten kunnen bijdragen in een goede, duurzame ordening van de het grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten. Daarnaast zijn er bij de invoering van de Omgevingswet een aantal veranderingen in de grondbeleidsinstrumenten, wel niet direct fundamenteel maar toch zullen deze veranderingen de revue passeren. Binnen deze notitie is in hoofdstuk 2 de verandering van de aanvullingswet grondeigendom behandeld.

**Er zijn nieuwe schoenen toegevoegd aan de gereedschapskist, terwijl de oude schoenen niet zijn weggegooid, maar juist gepoetst.**

*Citaat van Frits Dinkla, projectleider gebiedsontwikkeling bij Rho Adviseurs, de gevolgen van de nieuwe Aanvullingswet Grondeigendom samen.*

### 3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Definitie Omgevingsvisie: een strategische langetermijnvisie verplicht voor Rijk, provincie en gemeenten. Juridisch niet bindend voor burger en bedrijven. Voorloper van programma's waarin de concrete maatregelen zijn vernoemd die nog niet te vinden zijn in de strategische plannen en structuurvisies.

Omgevingsplan: dit integraal plan is voor de gehele gemeente waarin de gemeentelijke regels over de fysiek leefomgeving staan en die in ieder geval de ruimtelijke toedeling van functies bevat. Binnen het overgangsrecht worden bestaande ruimtelijke plannen (niet de verordeningen) van rechtswege een omgevingsplan.

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is de opvolger van de Nota Ruimte. Hierin zijn de opgaven als energietransitie, bereikbaarheid, klimaatverandering woningbouw en bijsturen landbouw opgenomen.

NOVI prioriteiten:

- Sterke en gezonde steden en regio's;
  - Bouwen woningen allerhoogste prioriteit
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam en economisch groeipotentie;
- Toekomstbestendige ontwikkeling landelijkgebied.

#### 3.2.2 Provinciaal Omgevingsvisie (POVI)

De provinciale Omgevingsvisie omschrijft de visie op de ruimte in Overijssel. Daarbij kijkt de provincie naar zaken als milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. De visie is voor de provincie zelfbindend (de visie bindt alleen het bestuursorgaan dat het document heeft vastgesteld). De POVI is ook het kader voor de provinciale omgevingsverordening. De omgevingsverordening heeft wel bindende consequenties voor ons als gemeente. Diverse plannen en vergunningen worden getoetst aan de regels uit de provinciale omgevingsverordening. De kaders die door Provinciale Staten worden vastgesteld in de Omgevingsvisie en verordening worden daarnaast uitgewerkt in verschillende programma's. Op basis van de nieuwe Omgevingswet is er sprake van rolverandering voor zowel provincies als gemeenten. De nieuwe wet gaat uit van het principe "decentraal, tenzij". Dat "tenzij" komt tot uitdrukking in thema's waar óf andere regels zijn gesteld óf er sprake is van een provinciaal belang/internationaalrechtelijke verplichtingen. De regierol werkt volledig door in de nieuwe provinciale Omgevingsvisie, waarbij de provincie regie neemt op het 'wat' en het 'waar' en samen met onder andere gemeenten in het vervolgtraject wil werken aan het 'hoe'.

### 3.2.3 Omgevingsvisie gemeente

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (WRO) heeft onze gemeente haar ruimtelijk beleid neergelegd in meerdere structuurvisies. De structuurvisie dient als een strategisch beleidsdocument. De visies geven de uitgangspunten van ons ruimtelijke beleid weer en de wijze waarop we dit gaan uitvoeren.

De volgende structuurvisies zijn van belang in het kader van het te voeren grondbeleid:

- Structuurvisie Rijssen-Holten;
- Structuurvisie Opbroek;
- Structuurvisie Opbroek Oost;
- Structuurvisie Centrum Rijssen;
- Gebiedsvisie Enterstraat;
- Structuurvisie Centrum Holten;
- Structuurvisie Enkco;
- Structuurvisie Ligterbergerveld Oost;
- Structuurvisie Vletgaarsmaten;
- Kadernota Landelijk gebied.

De Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder dan 1 juli 2023 in werking. Onder de Omgevingswet moet de gemeente een Omgevingsvisie voor het hele grondgebied vaststellen. In de Omgevingsvisie worden de gemeentelijk ambities ten aanzien van fysieke leefomgeving (o.a. wonen, werken, recreatie, mobiliteit, natuur klimaat, duurzame energie) integraal omschreven. Onze gemeente heeft gekozen voor een gefaseerde en gebiedsgerichte aanpak om uiteindelijk te komen tot een gemeente brede Omgevingsvisie in 2024. Concreet betekent dit dat er op dit moment gewerkt wordt aan het opstellen van een Omgevingsvisie Buitengebied en Omgevingsvisie Bedrijventerreinen. Na deze visies volgen de Omgevingsvisie Wijken en Centra. Waar mogelijk worden thematische visies ook al als themalaag van de Omgevingsvisie, gebiedsgericht opgesteld. Deze deelgebieden en thema's maken gezamenlijk de gemeentebrede Omgevingsvisie Rijssen-Holten. De gemeentelijke Omgevingsvisie vervangt in 2024 al onze huidige structuurvisies. Het is hierbij van belang dat het grondbeleid ondersteunend is en blijft aan het realiseren van de ambities uit de structuurvisies en straks Omgevingsvisie. De monitoring van de uitgangspunten grondbeleid wordt hierop aangepast.

## 3.3 Samenvatting

De Omgevingswet heeft verandering gebracht binnen het ruimtelijk beleid en de aanvullingswet grondeigendom, onderdeel van nieuwe Omgevingswet, is gemoderniseerd. De beleidsuitgangspunten worden hierop aangepast.

**BELEIDSREGEL 2. DE GEMEENTE RIJSSSEN-HOLTEN HOUDT REKENING MET HOGERE WET EN REGELGEVING DIE VAN INVLOED ZIJN OP HAAR GEMEENTELIJK GRONDBELEID.**

## 4 Vormen van grondbeleid

### 4.1 Inleiding

Grondbeleid onderkent verschillende vormen om tot ontwikkeling te komen, de gevolgde strategie onderscheiden zich het op gebied van participatie en risico. De gevolgde grondpolitiek is vooral leidend over welke zeggenschap men wil uitoefenen en welk (financieel) risico men bereid is te nemen om de ontwikkeling te realiseren. Er is geen gebied in Nederland ontwikkeld zonder dat er tussen gemeente en marktpartijen wordt onderhandeld en samengewerkt. Daarvoor is het nodig de onderhandelingspositie te kennen door te weten hoe en wanneer de verschillende grondbeleidsinstrumenten kunnen worden ingezet. De gemeente komt, omdat deze handelt in het algemeen belang, de regie toe.

Grondbeleid gaat in feite dus over een tweetal dimensies, waarbij onderscheid dient te worden gemaakt tussen de productierol en de sturingsrol van de gemeente. De eerste dimensie ziet op grondeigendom en grondposities; het al dan niet zelf vervaardigen van bouwrijpe grond, inclusief de daarbijhorende financiële risico's en (eventuele) opbrengsten. De tweede rol gaat over de kader stellende en sturende rol, door inzet van planologische instrumenten, maar ook menskracht (procesmanagement) en stimulerende maatregelen.

In de volgende paragrafen zullen de verschillende mogelijkheden beschreven worden. In de samenvatting (4.6) zal de voorkeursvariant worden benoemd.

### 4.2 Actief grondbeleid

Bij de grondpolitiek van actief grondbeleid speelt de gemeente een dominante en actieve rol. De gemeente verwerft en/of maakt bouw- en woonrijp en/of verkoopt de bouwrijpe kavels.

De kern van actief grondbeleid is strategisch verwervingsbeleid. Dit wordt ook wel het anticiperend aankopen genoemd. Dit betekent dat de gemeente, vooruitlopend op de verwachte planvorming, gronden verwerft om binnen een bepaald plangebied haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken met als doel het in gang zetten dan wel versnellen van een bepaalde gewenste ontwikkeling. Ook de prijs van de te verwerven gronden kan voor een gemeente aanleiding zijn om vroeg te verwerven. Gronden zijn vooruitlopend op de planvorming nog 'koud' of 'lauw'. Dat betekent dat de verwervingsprijs veelal lager ligt dan gronden waarvoor al concretere bouwplannen aandienen en derden (projectontwikkelaars) zich al op de grondmarkt begeven. Naast strategische grondverwerving binnen een beoogd plangebied kan de gemeente buiten het plangebied aankopen doen om ruilobjecten te verkrijgen. Een actueel voorbeeld hiervan zijn de agrarische gronden die verworven zijn rondom de toekomstige beoogde ontwikkeling Ligtenbergerveld Oost. De onderhandelingspositie en daarmee de kans van slagen van verwerving van gronden binnen het plangebied kan hierdoor aanzienlijk toenemen.

Strategische verwerving van een gebied is maar éénmalig doelmatig in te zetten. Zodra publiekelijk bekend wordt dat er in een specifiek gronden verworven worden door de gemeente zullen projectontwikkelaars ook posities gaan verwerven. Het is dus noodzaak dat strategische verwervingen stil en snel worden uitgevoerd.

#### Voordelen actief grondbeleid:

- Maximale zeggenschap over ruimtelijke/maatschappelijk invulling;
- Verhalen kosten via de gronduitgiften redelijk voorspelbaar en verzekerd;
- Mogelijkheid om financiële ruimte te creëren voor b.v. kwaliteitsimpuls ontwikkelgebied of bovenwijkse voorzieningen.
- Actief grondbeleid door gemeenten wordt als positief aangemerkt door ontwikkelaars, investeerders, coöperaties en bouwpartijen. Een actieve betrokkenheid van gemeenten bij gebiedsontwikkeling vergroot het vertrouwen van marktpartijen en kan helpen in voortgang, betrokkenheid en integraliteit van planvorming en woningproductie. Diverse marktpartijen missen bovendien financiële slagkracht. Kracht van een gemeentelijk grondbedrijf is dat schommelingen opgevangen kunnen worden en gespreid kunnen worden over jaren. Gemeenten en ontwikkelaars geven aan dat zij het samen moeten doen. Als een gemeente meedoet in een gebiedsontwikkeling geeft dat juist vertrouwen aan de marktpartijen.

### Nadelen actief grondbeleid

- Financieel risico door grote(re) voorfinanciering en wisselende markomstandigheden;
- Bijna alleen mogelijk als marktpartijen nog geen, of zeer beperkte positie, hebben ingenomen binnen het ontwikkelgebied;
- Verwerving en toepassen beleidsinstrumenten vragen veel ambtelijke capaciteit en specifieke vaardigheden.

Bij een actief grondbeleid kunnen instrumenten als vestigen voorkeursrecht en onteigening als instrument worden ingezet. Om snelheid in de ontwikkeling te houden is het noodzakelijk direct duidelijk te zijn over mogelijk inzetten van instrument onteigening te spreken. Ook in samenwerkingen (gedeeld bezit) kan er sprake zijn van actief grondbeleid. Actief ziet met name op het feit dat een gemeente verder gaat dan haar publieke taak.

### 4.3 Faciliterend grondbeleid (Passief grondbeleid)

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente geen positie binnen het ontwikkelgebied. De gemeente is "ruimtelijke" partner in de ontwikkeling. Het niet zelf innemen van eigen grondposities hoeft echter nog niet te betekenen dat de overheid helemaal niets doet. Zo geeft de gemeente bijvoorbeeld de randvoorwaarden aan van de ruimtelijk inrichting, het woningbouwprogramma en de kwaliteit van de openbare ruimte. Binnen de wet ruimtelijke ordening (WRO) en de nieuwe Omgevingswet is het verhalen van de kosten op de ontwikkelende partijen goed geregeld.

Voordelen faciliterend grondbeleid:

- Beperkt financieel risicogemeente;
- Beperkt ambtelijke inzet;
- Kostenverhaal gemeente, richting private partijen goed geregeld.

Nadeel faciliterend grondbeleid;

- Beperkte mogelijk (bij)sturing in ontwikkelproces;
- Geen financiële voordelen.

Bij het doen van een beroep door een ontwikkelaar, op zelfrealisatie (dit moet de gemeente na toetsing wettelijk toestaan), is het faciliterend grondbeleid voorsnog het enige beleidsinstrument om in te zetten. Het niet zelf innemen van eigen grondposities hoeft echter niet te betekenen dat de overheid helemaal niets doet

### 4.4 Situationeel grondbeleid

Maatwerk per locatie dus, gericht op het tijdig realiseren van bestuurlijk gewenste veranderingen in het grondgebruik, waarbij kostenverhaal is verzekerd. De gemeente fungeert als trekker, maar kiest niet noodzakelijk voor actief óf passief grondbeleid. Partijen met belangen in het plangebied worden zo vroeg mogelijk om input gevraagd en het (onder)handelen met deze partijen is gericht op het bereiken van overeenstemming om de locatie gezamenlijk te ontwikkelen. Het grondbeleid volgt de specifieke omstandigheden van de locatie, en dus niet andersom. En mocht het niet lukken om tot een overeenstemming te komen, dan is het zaak dat de gemeente weloverwogen en tijdig haar publiekrechtelijke bevoegdheden (onder andere onteigening) inzet. Afhankelijk dus van de ontwikkelingen de voor- of nadelen van actief of passief

**BELEIDSREGEL 3: DE GEMEENTE RIJSSEN- HOLTEN VOERT EEN SITUATIONEEL GRONDBELEID. (MAATWERK) DAAR WAAR MOGELIJK VOEREN WE EEN ACTIEF GRONDBELEID.**

### 4.5 Zelfrealisatie

Zelfrealisatie is niet direct grondbeleidsinstrument maar verdient in het kader van dit hoofdstuk wel enige uitleg. Een ontwikkelaar kan wettelijk een beroep doen op zelfrealisatie bij een ontwikkeling. Een beroep op zelfrealisatie houdt, kort gezegd, in dat de eigenaar van een stuk grond stelt dat onteigening niet nodig is, omdat hij de op het perceel rustende bestemming zelf zal bereiken. De eigenaar moet tot zelfrealisatie bereid en in staat zijn. Praktisch gaat het dan om: heeft de eigenaar voldoende en afgebakend bezit en is de eigenaar voldoende financieel draagkrachtig om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de gemeente akkoord gaat met gehoor geven aan het verzoek tot zelfrealisatie

gaat zij met de eigenaar een overeenkomst aan waarin het kostenverhaal, uitvoeren van het (woningbouw)programma, de aanleg van de openbare ruimte en de fasering is geregeld. Na realisatie en de garantieperiode volgt er overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente. De gemeente voert een faciliterend grondbeleid bij deze ontwikkelvorm. Een voorbeeld is Opbroek Noord (deel Noord).

## 4.6 Samenvatting

Zoals in dit hoofdstuk omschreven zijn er verschillende manieren om je als gemeente te bewegen in de gewenste ontwikkeling binnen het ruimtelijke domein. Bij de keuze voor het in te zetten beleidsinstrument moet het komen tot de gewenste ontwikkeling voor op staan. In een aantal gevallen moet er een actief grondbeleid worden gevoerd, zoals we doen met het ontwikkelen van de bedrijventerreinen Vletgaarsmaten 2c, Ligtenberveld Oost en in Opbroek Noord (deel zuid), het voormalig Enkcoterrein en fase 1,3 en A van Opbroek Oost.

In veel van de “toekomstige” woningbouwlocaties, die voorzien in het woningbouwprogramma tot 2030, hebben andere ontwikkelaars posities; voorbeelden zijn Opbroek Oost fase 2 en 3, de Banis, en bij een aantal nog niet nader te duiden uitbreidingslocaties. Deze locaties zullen ons, via het woningbouwprogramma, tot 2030 kunnen voorzien voor de invulling van de woningbouwbehoefte. In deze ontwikkelingen wordt beoogd om posities te verkrijgen en daarmee zeggenschap en invloed te vergroten.

Voor woningbouwlocaties en bedrijventerreinen die de programmering vanaf het jaar 2030 moeten gaan invullen wordt beoogd strategische grondverwerving (actief grondbeleid) in te zetten. Deze locaties zijn dienen nader onderzocht te worden.

Op basis van de feitelijke grondposities en de inhoudelijke argumenten van dit hoofdstuk is voor de verwezenlijking van het woningbouwprogramma tot 2030 het voeren van situationeel grondbeleid het meest passend voor de gemeente. Voor het woningbouwprogramma na 2030 streven we actief grondbeleid na. Daar waar de positie van de gemeente te gering is, gaan we een samenwerking aan en/of geven we de ruimtelijke sturing aan de zelfrealisatie en zorgen we voor een goed kostenverhaal richting de ontwikkelaar. Uiteindelijk is de ruimtelijke ontwikkeling leidend en in mindere mate de manier waarop.

## 5 Grondbeleidsinstrumenten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn met name de grondinstrumenten uitgewerkt. Onderstaande grondbeleidsinstrumenten hebben een sterke relatie met de mogelijk gevoerde grondpolitiek. Bij actieve grondpolitiek zijn dit de instrumenten minnelijke verwerving met of zonder voorkeursrecht. Op basis van een vastgesteld bestemmingsplan(omgevingsplan) is het instrument onteigening pas inzetbaar. Indien er al positie is ingenomen door ontwikkelaars en deze bereid zijn om mee te werken aan de stedenbouwkundige invulling en er is overeenstemming over de kosten is een samenwerking meer voor de hand liggend. Actieve grondpolitiek is dan niet meer noodzakelijk. Zoals al eerder is opgemerkt de ontwikkeling is het doel en het in te zetten instrument een middel.

### 5.2 Minnelijk verwerving

Bij minnelijke verwerving streeft de gemeente ernaar om op vrijwillige basis een koopovereenkomst te sluiten met de eigenaar. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen strategische verwervingen en verwervingen binnen een vastgesteld kader. Bij strategische verwervingen speelt de gemeente actief in op de ontwikkelingen op de grondmarkt.

### 5.3 Wet Voorkeursrecht

Deze wet kan worden ingezet als een grondbeleidsinstrument en is niet primair bedoeld om rechtstreeks gronden te verwerven. Deze wet wordt vooral ingezet om grondspeculaties en/of ongewenste verkopen te voorkomen. De wet is een zogenaamde beschermingswet. Het uitvoeren van de stappen binnen deze wet zijn zeer bewerkelijk en tijdrovend. Het effect van dit grondbeleidsinstrument is mede afhankelijk van de fase waarin de ruimtelijke ontwikkeling zich bevindt en de aanwezige grondposities van derden. Het doel van dit grondbeleidsinstrument is via minnelijk overleg tot een koopovereenkomst te komen. Mocht dit niet lukken zou het middel onteigening kunnen worden ingezet.

### 5.4 Onteigening

Het inzetten van een onteigeningsprocedure is het laatste redmiddel om tot verkoop te dwingen om zo de gewenste ruimtelijk ontwikkeling te realiseren. Voor het inzetten van dit grondbeleidsinstrument voor algemeen belang zijn strenge juridische/wettelijke eisen vastgesteld. Het ontnemen van een eigendomsrecht is een zwaar middel om in te zetten. Tijdens het inzetten van het onteigeningstraject zullen de minnelijk overleggen tussen gemeente en eigenaren blijven plaatsvinden.

BELEIDSREGEL 4: BIJ VERWERVING WORDT HET BELEIDSINSTRUMENT MINNELIJKE VERWERVING GEKOZEN.

WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN EN DE ONTEIGENINGSWET WORDEN INDIEN NODIG AANVULLEND INGEZET.

### 5.5 Samenwerking(en)

Bij samenwerking binnen de ontwikkelgebieden is er sprake van een samenwerking tussen private partijen en de gemeente. Er is bij een samenwerking sprake van een overeenkomst. Er zijn verschillende smaken van (juridische)overeenkomsten. Er is sprake van gezamenlijke risico's en zeggenschap.

#### 5.5.1 Publiek-Private Samenwerking (PPS)

Dit is een verzamelterm voor verschillende samenwerkingen. De samenwerking impliceert een bundeling van krachten op het gebied van kennis en kunde het gezamenlijk aangaan van risico's en een gezamenlijke verdeling. Deze samenwerking moet het uiteindelijk resultaat verbeteren en versnellen. Binnen PPS samenwerking zijn de volgende vormen te onderscheiden:

- Bouwclaim overeenkomst;
- Samenwerkingsovereenkomst;
- Concessie.

##### 5.5.1.1 Bouwclaim

Bij het bouwclaim brengen de private partijen hun eigendommen tegen inbrengwaarde bij de gemeente in en krijgen tegen betaling van een bijdrage bouwrijpe kavels terug geleverd. De gemeente blijft volledig verantwoordelijk voor de grondexploitatie en draagt de totale risico's voor deze ontwikkeling. Met de private partij moeten afspraken worden gemaakt over de inbrengwaarde, uitnameprijs en het te

realiseren programma. De gemeente is verantwoordelijk voor de ruimtelijke procedure. Met deze manier om tot ontwikkeling te komen is binnen de gemeente Rijssen-Holtten veel ervaring opgedaan. Binnen Opbroek Noord deel zuid is deze ontwikkelvorm toegepast.

#### 5.5.1.2 Samenwerkingsovereenkomst

Deze samenwerkingsvorm is een tussenvorm van actief en passief grondbeleid. Private partijen en de gemeente leveren hun eigendommen in een gemeenschappelijke grondexploitatie (entiteit kan variëren).

Deze vorm is alleen mogelijk bij een klein aantal private partijen met een relatief gelijke positie in het ontwikkelgebied. De ontwikkeling gaat voor rekening en risico van de samenwerking. De gemeente heeft een grote mate van regie in de planontwikkeling en het risico en mogelijke winst is na rato verdeeld onder de leden. Deze samenwerking is binnen de gemeente veel toegepast, plan Veeneslagen, plan de Liesen en Opbroek Noord deel zuid zijn succesvolle samenwerkingen gebleken.

#### 5.5.1.3 Concessie

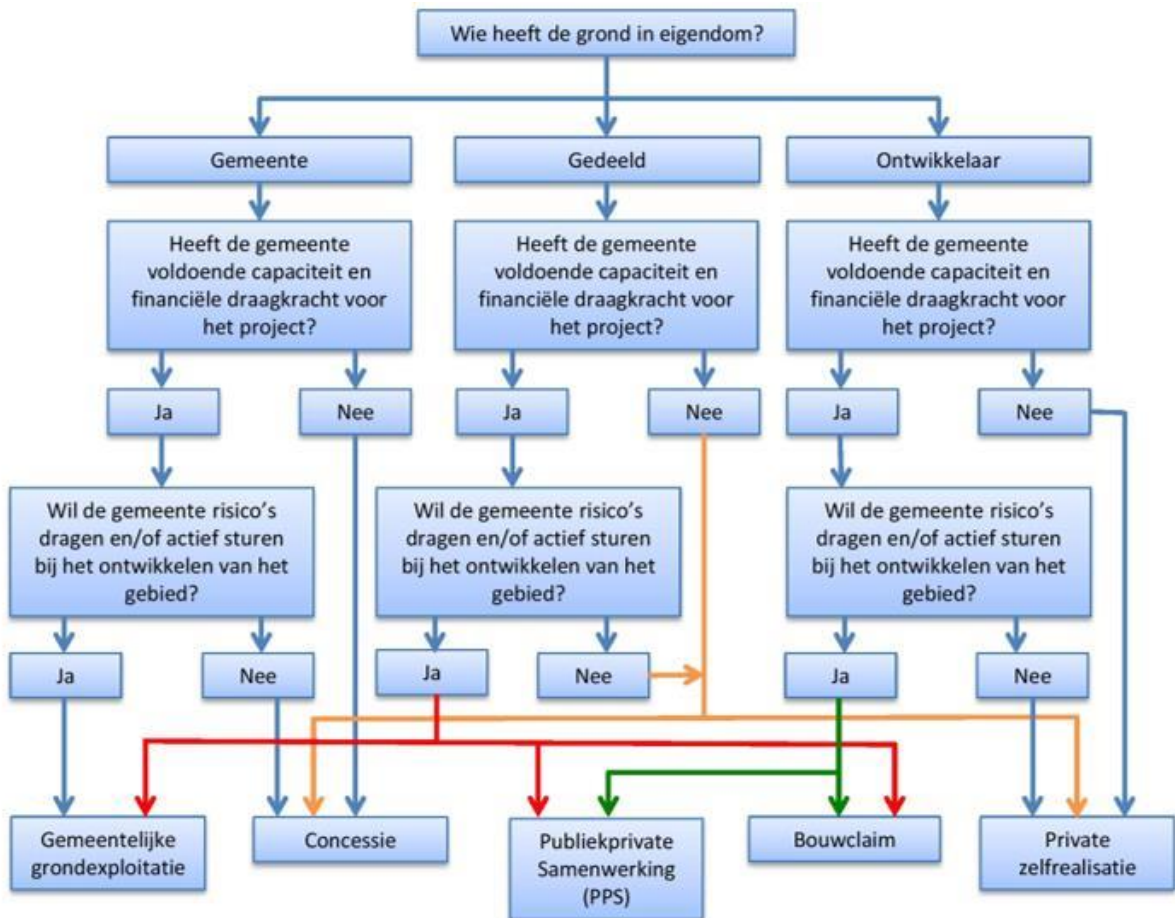
De grondexploitatie en bouw en woonrijp maken, is in deze samenwerkingsvorm, een private aangelegenheid. De rol van de gemeente blijft beperkt tot stellen van financiële, ruimtelijke en kwalitatieve randvoorwaarden. De voorbereidende ruimtelijk werkzaamheden, bestemmingsplan e.d. worden door de gemeente gedaan. De private partij betaalt een bijdrage voor plankosten, eventuele planschade en voor bovenwijkse voorzieningen. Binnen deze vorm loopt de gemeente minder financieel risico dan bij de andere samenwerkingsvormen.

**BELEIDSREGEL 5. DE GEMEENTE KAN SAMENWERKINGEN AANGAAN MET PRIVATE PARTIJEN ALS DIT DE STURING OP ONTWIKKELINGEN TEN GOEDE KOMT.**

## 5.6 Stedelijke herverkaveling

Dit grondbeleidsinstrument is binnen de Omgevingswet nieuw. In de huidige (2022) wetgeving is de Regeling Landinrichting de tegenhanger. Binnen de landinrichting wordt kavelruil toegepast tot verbetering van de inrichting van het landelijk gebied overeenkomstig de functie van het gebied. De ruiling gaat op basis van vrijwilligheid. In hoofdstuk 12 en 16 van de Omgevingswet is nu naast de herverkaveling van het landelijk gebied ook de stedelijk herverkaveling opgenomen. Voor het landelijk gebied in combinatie met de nieuwe veranderingen in het voorkeursrecht kan met dit instrument beter gestuurd worden op gewenste ontwikkelingen. Het instrument stedelijk kavelruil (herverkaveling) is inzetbaar om tot ontwikkeling te komen in een afgebakend gebied met meer dan 3 ontwikkelpartijen. Dit instrument ken vele overeenkomsten met het bouwclaim-model. Echter zonder de financiële risico's voor de gemeente. Als partijen niet mee willen werken aan de gewenste ontwikkeling is de Ontheeningswet een achtervang.

## 5.7 Samenvatting





## 6 Grondprijsbeleid

### 6.1 Inleiding

Binnen deze paragraaf zal worden aangegeven hoe de gemeente tot waardering komt van (bouwrijpe) kavels. Er zijn verschillende berekeningsmethodes om tot de grondwaarde te komen. Deze keuze, om tot waardering te komen, zijn mede afhankelijk van de categorieën waarvoor de berekening van toepassing is. Met de categorieën worden bedoeld de “toekomstige” functie zoals; projectmatige woningbouw, sociale woningbouw, particuliere kaveluitgifte, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen (sport, scholen, e.d.). Het is belangrijk voor de eenduidigheid, voorspelbaarheid en transparantie grondprijsbeleid vast te stellen.

### 6.2 Factoren voor berekening grondprijzen

Om te komen tot een grondprijs zijn er verschillende factoren die bepalend zijn voor de hoogte van de grondprijzen. De volgende factoren zijn medebepalend:

- Functie van uit te geven gronden, grootschalige woningbouw, sociale woningbouw; particuliere kavel uitgifte, bedrijventerrein e.a.;
- De economische conjunctuur;
- Mix in het woningbouwprogramma;
- Gemaximaliseerde prijscategorieën doelgroepenverordening;
- Grondprijzen omliggende gemeenten.

### 6.3 Methodes voor grondprijzberekeningen

#### 6.3.1 Residuele methode

Bij deze methode wordt de grondprijs bepaald door de verwachte Vrij Op Naamprijs (VON) te verminderen met de totale verwachte bouwkosten. De totaal verwachte bouwkosten worden in beeld gebracht via Bouwkostencompas. Bij het berekenen gaan we uit van het basisniveau De verkregen grondwaarde is dan een markconforme waarde. Veelal wordt residueel gerekend per categorie (vrijstaand, tweekapper, appartementen en bijzondere woonvormen). De residuele rekenmethode kan zowel vooraf, met vaste jaarlijkse vaste verrekening van stijging VON en bouwkosten of vooraf via afgesproken indexering van stijgingen of dalingen of achteraf als de kosten en opbrengsten bekend zijn. De volgende index gegevens worden gebruikt. Bij de VON-prijs, de Prijsindex nieuwbouw koopwoningen en bij de bouwkosten wordt de bouwkostenindex (van Bouwkostencompas) gehanteerd. Voordelen van deze methode:

- Er wordt een markconforme grondprijs gehanteerd;
- Is transparant en objectief, indexen bekend en opgenomen in overeenkomst;
- Maakt een kwaliteitstoevoeging mogelijk b.v. extra duurzaamheid doelstelling;
- Beperkt de macro-aftopping bij het kostenverhaal via het exploitatieplan;
- Bij hoogconjunctuur winst mogelijk.

Nadelen van deze methode:

- Bij een krimpende markt kan er een daling van de opbrengstpotentie ontstaan, om toch uit de kosten te kunnen komen dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt over het moment van een eventuele herontwikkeling of over te gaan op marktwaarde.

BELEIDSREGEL 6: VOOR WONINGBOUWPROJECTEN WORDT GEKOZEN VOOR DE RESIDUELE GRONDPRIJSMETHODE, WAARBIJ VOOR SOCIALE HUURSECTOR EN BIJ CPO HIERVAN KAN WORDEN

BELEIDSREGEL 7: BIJ VOORMALIGE OPENBARE RUIMTE WAAROP BOUWVOLUME KAN WORDEN GEREALISEERD WORDT DE GRONDPRIJS BEREKEND VOLGENS DE RESIDUELE METHODE.

### 6.3.2 Grondquota

Bij deze grondprijsberekening wordt een vast percentage van de verwachte VON prijs als grondprijs gehanteerd. De verwachte bouwkosten spelen geen rol bij deze methode. Als variant kan een eenmalige residuele berekening worden gemaakt die vervolgens als percentage van de VON prijs gaat worden gehanteerd.

### 6.3.3 Comparatief

Met deze methode wordt de grondprijs vastgesteld aan de hand van vergelijkbare stukken grond. Veelal wordt deze methode gebruikt ter toetsing of ondersteuning van de andere gebruikelijke methoden.

**BELEIDSREGEL 8: BIJ UITGIFTE BEDRIJVENTERREIN WORDT GEKOZEN VOOR DE COMPARATIEVE GRONDPRIJS METHODE. HIERBIJ WORDEN DE GRONDPRIJZEN VERGELEKEN MET DIE VAN OMLIGGENDE GEMEENTEN.**

**BELEIDSREGEL 9. DE GRONDPRIJS VOOR MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN ZOALS SCHOLEN, SPORTVOORZIENINGEN EN GEBEDSHUIZEN, WORDT VASTGESTELD VIA DE COMPARATIEVE METHODE.**

### 6.3.4 Kostprijs

De uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van de totale grondkosten (verwerving, sloopkosten, bouw en -woonrijp maken, plankosten, rente). Alle kosten moeten minimaal gedekt worden uit de grondverkopen, waarbij verschil gemaakt kan worden in type woning. Deze methode wordt veelal gebruikt bij de grote exploitatiegebieden. Ook bij het doen van beroep op zelfrealisatie is deze methode geschikt om de kosten te verhalen op de ontwikkelaar. In de nieuwe Omgevingswet zijn duidelijke richtlijnen gegeven waaraan de kostprijsberekening moet voldoen. Nieuw in de Omgevingswet is ook het kunnen verhalen van kosten voor kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. De modelverordening VNG geeft goede handvatten voor het werken met deze methode.

Veelal worden de afspraken over de bijdragen via een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Voordeel methode:

- Transparante methode van berekening;
- Alle kosten kunnen binnen de richtlijnen worden opgenomen;
- Er is een wettelijke basis om de kosten te kunnen afdwingen;
- Via een exploitatieplan is rekenmethodiek duidelijk en afdwingbaar.

Nadeel methode:

- De methode is erg bewerkelijk (door de jaarlijkse herziening);
- Er ontstaat regelmatig spanningsveld met ontwikkelaars over m.n. over kostenverhaal, eigendomsplanologie en baatvorming.

### 6.3.5 Vaste grondprijs per eenheid

Met deze methode gaan we uit van een vaste prijs per woning of per m<sup>2</sup>. De kavelprijzen liggen meestal onder de kostprijs. Dit is in een aantal gevallen noodzakelijk om toch een sluitende business-case te verkrijgen bij sociale woningen in de koop of huursector. Als controle berekening heeft eerst een berekening via de residuele waarde plaatsgevonden, hieruit blijkt de "haalbaarheid" van de ontwikkeling.

**BELEIDSREGEL 10. KAVELS (OF EENHEDEN BIJ APPARTEMENT) VOOR SOCIALE HUUR OF SOCIALE KOOP WORDEN VOOR EEN VASTE PRIJS PER EENHEID UITGENOMEN.**

### 6.3.6 Taxatie

In een aantal gevallen zijn er onroerende zaken bij verworven eigendommen van de gemeente die bij na/bij een ontwikkeling in “originele” staat weer gaat worden ingepast. Bij verkoop zal de kostprijs overeenkomstig de taxatie bedragen. De taxatie wordt uitgevoerd door een beëdigd taxateur en volgens de RNVt richtlijnen.

BELEIDSREGEL 11: VOOR COMMERCIËLE ACTIVITEITEN, ZOALS WINKELS, HORECA EN KANTOREN, WORDT VOOR IEDERE ONTWIKKELING OP BASIS VAN TAXATIE DE GRONDPRIJS BEREKEND.

BELEIDSREGEL 12: KAVELS UIT TE GEVEN IN CPO WORDT VIA TAXATIE DE GRONDPRIJS BEREKEND.

BELEIDSREGEL 13: VOOR DE VERWERFING VAN GRONDEN EN OF PANDEN VORMT EEN TAXATIE VAN EEN ONAFHANKELIJKE, BEËDIGDE DESKUNDIGE DE BASIS VOOR DE AANKOOP. IS HET AANKOOPBEDRAG MEER VAN 10% HOGER DAN DE TAXATIE, DAN IS EEN NADERE ONDERBOUWING VAN DE DESKUNDIGE VEREIST.

## 7 Financieel managementbeleid

### 7.1 Inleiding

Binnen dit hoofdstuk zullen we omschrijven hoe we als gemeente financieel inzicht verschaffen, het financieel beheer regelen en het risicomanagement hebben geborgd. Het voeren van grondbeleid is een kapitaalintensief proces en tijdens de ontwikkeling is het lopen van financieel risico niet ondenkbeeldig. Vooral bij actief grondbeleid kunnen conjuncturele ontwikkelingen in financiële risico's resulteren. Door het voeren van een goed financieel management willen we de risico's beperken en geven we een goed inzicht in de financiële situatie. Voor het overgrote deel zijn de financiële regels vastgelegd in het besluit Begroten en Verantwoorden (BBV). In het kader van deze nota voert het te ver om het besluit compleet te behandelen. De meest relevante zaken worden behandeld.

### 7.2 Waardering van gronden

Het activeren van grond en opstallen geschiedt tegen verkrijgingsprijs met bijkomende kosten. De boekwaarde mag nooit de marktwaarde overschrijden. Mocht de boekwaarde de marktwaarde overschrijden dient voor het waardeverschil een verliesvoorziening te worden getroffen.

Bij strategische projecten waarbij door een actief grondbeleid positie is verworven, is het bepalen van de marktwaarde een dilemma. Er zijn verschillende "toekomstige" varianten die de werkelijke waarde kunnen beïnvloeden. Bij variaties moet men denken aan functie, programma, kwaliteit en berekeningsmethodiek. Bij het waarderen van de gronden met opstallen moet duidelijk de grondslag waarop de waarde is gebaseerd worden weer gegeven. Er zijn bij de waardering van gronden twee soorten te onderscheiden, met een eigen waarderingsmethodiek en eigen spelregels. De twee te onderscheiden soorten zijn:

- Toekomstige gronden in exploitatie;
- Bouwgrond in exploitatie (BIE).

#### 7.2.1 Toekomstige gronden in exploitatie (warme gronden)

Hier gaat het potentiële ontwikkelgronden. Om de gronden, met bijkomende kosten, te kunnen opnemen in een grondexploitatie moet er een reëel voornemen zijn om tot ontwikkeling te komen, bijvoorbeeld op basis van een structuurvisie. Als er geen sprake van is om direct tot ontwikkeling te komen, worden de grond en de kosten als vast materiële activa ten laste gebracht van de algemene begroting. Voor het activeren van verkrijgings- en vervaardigingskosten worden de voorwaarden van het BBV gevolgd.

#### 7.2.2 In exploitatie genomen gronden

Door de gemeenteraad wordt een grondexploitatiebegroting vastgesteld voor de exploitatie van bouwgrond. Binnen deze begroting zijn alle kosten opgenomen die nodig zijn om tot een bouwrijp product te komen. Gezamenlijk met het vaststellen van de exploitatiebegroting wordt door de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld ter grootte van de geraamde bedragen. Veelal zijn de grondexploitaties geen eenjarig proces, dus worden de onderhanden exploitaties op de balans geactiveerd.

Jaarlijks wordt de exploitatiebegroting herzien. Is de afwijking minder dan 10% ten opzichte van de eerdere exploitatiebegroting dan wordt via de reguliere budgetcyclus verwerkt. Bij grotere afwijkingen (+/-) komt er een afzonderlijk raadsbesluit met een begrotingswijziging.

### 7.3 Methode van winst(verlies)neming

Is er sprake van een tekort in de exploitatiebegroting dan wordt onmiddellijk dat verlies genomen in de vorm van een voorziening ten laste van de algemene reserve.

In het BBV zijn richtlijnen opgenomen over het moment van het nemen van winst. Hiervoor is één methode voorgeschreven; Percentage of Completion (POC).

#### 7.3.1 Korte toelichting POC-methode:

Voor 2016 was het mogelijk om binnen de GREX geen jaarlijkse winst te nemen volgens de methode Completed Contract (CC). De verliezen werden wel genomen in het betreffende boekjaar maar de mogelijke winst bleef in de GREX tot het einde van het project.

Door verandering van de BBV-regels in 2016 is dit niet langer mogelijk. Gemeenten dienen nu verplicht winst te nemen conform de voorgeschreven Percentage-of-Completion methodiek (POC-methode). Dit wil zeggen dat in geval van een geprognoseerd positief resultaat binnen grondexploitatie er naar rato van het gereedheidspercentage (de completion) winst genomen dient te worden. Bijvoorbeeld: als in Project Y winst wordt verwacht met een positieve eindewaarde van € 300.000 en het project voor 70%

is afgerond aan het einde van het boekjaar. Dan dient gemeente in dat jaar boekjaar 70% van de € 300.000 (verwachte eindwaarde) te nemen.

Bij winstneming van meerjarige exploitatie zijn twee uitgangspunten belangrijk, het voorzichtigheidsbeginsel, en het realisatiebeginsel.

Voorwaarden voor winstneming:

- Er zijn binnen het project geen noemenswaardige onzekerheden;
- De opbrengsten en kosten zijn behoedzaam en nauwkeurig geraamd;
- Er is voor het project een risicoanalyse opgesteld;
- Voor onvoorzien is een post van tenminste 10% opgenomen binnen de exploitatiebegroting.

Binnen een PPS moeten Private partijen op basis van boek 2 ABW winst nemen als dat zich voor doet. Veelal is er bij een PPS van tussentijdse winstneming sprake.

## 7.4 Resultaat bestemming en risicobeheersing

De resultaten van de grondexploitatie worden primair verrekend met de algemene reserve. Positieve resultaten komen ten gunste van de algemene reserve en negatieve resultaten worden al dan niet via een voorziening ten laste van de algemene reserve gebracht. Risicobeheersing en weerstandsvermogen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Gelet op de omvang van de investeringen en de vaak lange looptijd wordt de risicobeheersing uitgewerkt bij het algemeen risicomanagement van de gemeente. Binnen het algemene risicomanagement worden inzicht gegeven over de hoogte van de risico in relatie tot het weerstandsvermogen. Gezien de markrisico's en conjunctuurgevoeligheid zal de hoogte van de risicoreserve grondexploitatie fluctueren. In de volgende paragrafen zullen de spelregels voor risicobeheersing worden uit een gezet.

Binnen de gemeentelijke organisatie is een werkgroep risicobeheer ingesteld. In de werkgroep hebben de projectleiders van de strategische projecten, de planeconoom, de concerncontrollers zitting. De werkgroep maakt jaarlijks een risicologboek. Binnen dit document worden de risico's van een project in de grondexploitatie verkend. Binnen dit risicologboek wordt stil gestaan bij variabelen zoals:

- Rentestand;
- Prijsstijgingen of prijsdalingen;
- Ontwikkeling conjuncturen;
- Voortgang;
- Looptijd van exploitatie;

## 7.5 Verantwoordelijkheid grondbeleid in de financiële Begrotingscyclus

### 7.5.1 Paragraaf grondbeleid

In het BBV is het grondbeleid een verplichte paragraaf in de begroting en jaarrekening. In de paragraaf grondbeleid van de begroting wordt een overzicht van de diverse projecten gegeven. De volgende project gegevens worden gegeven:

- Verloop van het project;
- Vorm van samenwerking met aandeel derden;
- Financiële situatie;
- Planning;
- Winstneming;
- Parameters, rentestijging, kostenstijging, opbrengstendaling;
- Risicoprofiel.

In de tussenliggende periodes worden actuele tussentijdse rapportages in het kader van voorjaar- en najaarsnota en jaarrekening opgesteld.

### 7.5.2 Budgetbeheer

Binnen de berekening van de grondexploitatie (GREX) zijn de verwachte kosten en opbrengsten opgenomen. De uitkomst(resultaat) is van belang voor de beoordeling van de haalbaarheid, risicobeheersing en budgetbeheersing. Met de vaststelling van de exploitatiebegroting vindt er een autorisatie plaats voor het aanwenden van financiële middelen voor investeringen en uitgaven. De financiële administratie zal dusdanig worden ingericht dat deze aan de eisen van het BBV voldoet. Op deze wijze kan een goede projectadministratie worden gevoerd.

Voor de budgetverantwoording en verantwoording wordt aangesloten bij de budgethoudersinstructie en het mandaatbesluit van de gemeente Rijssen-Holten.

### 7.5.3 Financiële organisatie

Voor het financiële beheer is vooral de verordening artikel 212, 213 en 213A van de Gemeentewet van toepassing. Op basis van deze verordening worden de uitgangspunten voor het financieel beleid en beheer en de inrichting van de financiële organisatie vastgelegd. Ook de spelregels voor de grondexploitatie worden hierin vastgelegd. Jaarlijks wordt door de accountant een accountantsverklaring afgegeven, het grondbeleid maakt hier onderdeel van uit.

### 7.6 Financiering

De gemeentegrondexploitaties maken onderdeel uit van de administratie van de algemene dienst. Voor een PPS samenwerking is een aparte administratie opgesteld.

De financiering van de boekwaarden vindt dan ook plaats binnen de algemene dienst van de gemeente Rijssen-Holten. Rentelasten, van zowel kortlopende als langlopende rentes, worden in de regel op de boekwaarde bijgeschreven. Er is sprake van een zogenaamde integrale financiering zodat de financieringsrente als omslagrente overeenkomstig is met de rente zoals gehanteerd voor de gewone dienst. Bij een PPS constructie is doorgaans sprake van een projectfinanciering. De algemene regel is dat de gemeente Rijssen-Holten geen garantstelling afgeeft.

## 8 Beheer aangekochte gronden

### 8.1 Inleiding

Bij het voeren van actief grondbeleid kan het gevolg zijn dat bij de aankoop voor ontwikkeling bestaande gebouwen en/of woningen naast de benodigde grond worden aangekocht. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe hier mee om te gaan.

### 8.2 Tijdelijk beheer van gronden en gebouwen

Op aangekochte gronden bevinden zich in een aantal gevallen gebouwen en/of woningen. Deze grond, woningen of woningen dienen tijdelijk beheerd te worden in de periode van aankoop tot de daadwerkelijke ontwikkeling. Er zijn verschillende mogelijkheden om de beheerskosten te minimaliseren:

- Ammoveren;
- Voortgezet gebruik met verkoper overeenkomen;
- Tijdelijke verhuur;
- Ingebruikgeving (anti-kraak).

Als de opstal in slechte conditie is amoveren de beste oplossing om zowel beheerskosten te besparen en om een kwalitatieve goede woonomgeving te borgen.

Als de kwaliteit van de opstallen, woningen en gronden (met name landbouwgrond) van goede kwaliteit zijn en de objecten nog niet direct noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling (veelal bij actief grondbeleid) of woningen die later in het plangebied worden ingepast is tijdelijke verhuur op basis van de leegstandwet en het uitgeven van landbouwgronden in geliberaliseerde pacht de meest voordelige oplossing voor tijdelijk beheer. Bij deze oplossing treedt het minste kwaliteitsverlies op voor de opstal en de woonomgeving. Ook een oplossing om kwaliteitsverlies van de opstallen te voorkomen is uitgifte aan een anti-kraak instelling.

Voor alle tijdelijke beheersituaties geldt dat de zekerheid van levering op het moment dat gronden en opstal noodzakelijk zijn voor ontwikkeling goed geregeld moet worden.

**BELEIDSREGEL 14. AANGEKOCHTE BEDRIJFSPANDEN BINNEN HET STEDELIJK GEBIED WORDEN NA AANKOOP EN OPLEVERING ONTMANTELD. BEDRIJFSPANDEN IN HET BUITENGEBIED WORDEN NA AANKOOP TIJDELIJK VERHUURD IN AFWACHTING VAN DE NIEUWE BESTEMMING. WONINGEN WORDEN INDIEN MOGELIJK TIJDELIJK VERHUURD OP BASIS VAN DE LEEGSTANDSWET OF IN GEBRUIK GEGEVEN MIDDELS ANTI-KRAAK. AANGEKOCHTE LANDBOUWGRONDEN WORDEN VIA GELIBERALISEERDE PACT, KORTSTONDIG VERPACT.**

## 9 Uitgifte gronden

### 9.1 Inleiding

De gemeente kan haar gronden op drie manieren uitgeven, te weten:

- In eigendom;
- In Erfpacht;
- In huur met of zonder opstalrecht.

*Uitgifte in eigendom* heeft als voordeel dat de gemeente geen renterisico meer loopt doordat ze direct de economische tegenwaarde ontvangt. Een mogelijk nadeel hieraan is dat de gemeente minder mogelijkheden heeft om te sturen op de gemaakte afspraken over de invulling van het plangebied. Via de anterieure overeenkomsten, regels in het omgevingsplan en het doorleggen van kettingbedingen in de koopakten wordt geprobeerd de afspraken te realiseren.

*Bij uitgifte van grond in erfpacht* zijn de mogelijkheden om door middel van beheerbepalingen toezicht uit te oefenen beter. Beheerbepalingen in erfpachtconstructies hebben een volledige zakelijke werking. Nadeel van een reguliere erfpacht met een periodieke canon is dat de economische waarde slechts geleidelijk wordt verkregen. Erfpacht komt binnen onze gemeente in de regel alleen voor bij agrarische onroerende zaken, sportvoorzieningen en in incidentele gevallen.

*Verhuur van grond* komt binnen de gemeente Rijssen-Holten vrijwel niet voor. In incidentele gevallen zoals bij bijvoorbeeld groenstroken, bij tijdelijk gebruik gemeentegrond en in het verleden bij uitgifte bedrijventerreinen is er van verhuur sprake geweest.

**BELEIDSREGEL 15: UITGIFTE VAN GROND VINDT BIJ VOORKEUR PLAATS DOOR HET EIGENDOM OVER TE DRAGEN. DAAR WAAR DIT NIET MOGELIJK OF WENSELIJK IS ZAL EEN ANDERE VORM WORDEN GEKOZEN.**

### 9.2 Uitgifte bouwkvavels

De gemeente Rijssen-Holten geeft in een aantal gevallen bouwkvavels uit. Deze kvavels kunnen zowel in de woongebieden liggen als wel bouwkvavels op het bedrijventerrein. De volgende soorten bouwkvavels worden door de gemeente uitgegeven:

- Sociale koop vanuit eigen kvavels van de Gemeente Rijssen-Holten;
- Kvavels voor Particulier Opdrachtgeverschap vrijstaand en twee onder een kap;
- Kvavels voor speciale doelgroepen, partitieve woonvormen zoals hofjeswoningen, woonzorgvoorzieningen, verpleging e.a.;
- Kvavels voor sociale huur aan woningbouwverenigingen;
- Gemeentelijke kvavels, niet PO, in gebiedsontwikkeling;
- Kaveluitgifte van bedrijventerrein;
- Sociale koop vanuit kvavels derden, hierbij doet de gemeente de selectie en toewijzing (contractvorming, conform de doelgroepenverordening, bij derden).

In de opsomming van bovenstaande uitgiften is er sprake van een schaars goed. Al jaren is de vraag naar kvavels groter dan het aanbod. Door de definitie "schaars goed" moet, in het kader van het Didam-arrest (zie Hoofdstuk 11), de toewijzing van kvavels transparant, objectief, toetsbaar en redelijk zijn. In de volgende gevallen zullen de kavel uitgiften in mededinging worden uitgegeven:

- Sociale koop vanuit eigen kvavels van de Gemeente Rijssen-Holten;
- Kvavels voor Particulier Opdrachtgeverschap vrijstaand en twee onder een kap;
- Kvavels voor speciale doelgroepen, partitieve woonvormen zoals hofjeswoningen; woonzorgvoorzieningen, verpleging e.a.;
- Andere gemeentelijke kvavels in gebiedsontwikkeling.

De mededinging zal worden gegarandeerd door de keuze van toewijzing van de kvavels, in een aantal gevallen zal een loting worden georganiseerd (sociale koop en PO-uitgifte) en in een aantal gevallen zal een prijsvraag worden uitgeschreven.

**BELEIDSREGEL 16: IN HET KADER VAN HET DIDAM-ARREST WORDT GRONDUITGIFTE TRANSPARANT, TOETSBAAR EN REDELIJK UITGEGEVEN.**



### 9.2.1 Kavels voor sociale huur

De borging van sociale huur is een opgave op zich. Via kaveluitgifte voor sociale huur kan invulling worden gegeven aan de opgave uit de gemeentelijk woningopgave en aan de opgave vanuit het Rijk. Om te borgen dat de woningen de status sociale huur op lange termijn ook blijven behouden, is er als uitzondering op de regel van mededinging door jurisprudentie vast komen te staan. Voor de opgave van sociale huur mogen kavels toegewezen worden aan de lokale woningbouwcorporaties. De huisvesting van doelgroepen wordt momenteel grotendeels vormgegeven door woningbouwcoöperaties. Om de woningbouwcorporaties in staat te stellen dit te blijven doen, mag de gemeente als uitzondering op de mededinging direct aan deze partijen leveren. Met de corporaties worden jaarlijks passende afspraken gemaakt over de kavelprijs.

**BELEIDSREGEL 17:KAVELS VOOR DE SOCIALE HUUR WORDEN NIET IN MEDEDINGEN UITGEGEVEN. DE PLAATSELIJKE WONINGBOUWCORPORATIES WORDEN ALS ENIGE SERIEUZE GEGADIGDE GEZIEN OM HET GEMEENTELIJKE BELEID VORM TE KUNNEN GEVEN.**

### 9.2.2 Uitgifte bedrijventerrein

Per bedrijventerrein worden de uitgiftevoorwaarden separaat vastgesteld. Momenteel is er vastgesteld uitgiftebeleid voor Vletgaarsmaten. Voor Ligtenbergerveld-Oost en Vletgaarsmaten 2c zal deze, door de raad worden vastgesteld.

**BELEIDSREGEL 18:KAVELS OP BEDRIJVENTERREINEN WORDEN CONFORM DE VASTGESTELDE UITGIFTE VOORWAARDEN UITGEGEVEN.**

## 10 Organisatie en besluitvorming

De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college van Burgemeester en Wethouders. De kaders van het grondbeleid worden vastgesteld door de gemeenteraad. Ook voert de Raad haar controlerende functie uit. Het onderstaande overzicht is uitgebreid met de taak van de ambtelijke organisatie.

<b>Wat/Wie</b>	<b>Gemeenteraad</b>	<b>College</b>	<b>Ambtelijk organisatie</b>
<b>Grondbeleid</b>	Vaststellen nota grondbeleid	Uitvoering binnen de kaders Strategisch beleid.	Vorbereiding en uitvoering
<b>Verwerving en beheer</b>	Beschikbaar stellen krediet Bestendigen voorkeursrecht Vaststellen onteigeningsplan	Vestiging voorkeursrecht.	Onderhandelingen
<b>Uitgifte</b>	Vaststellen algemene voorwaarden Vaststellen uitgifte beleid	Vaststellen Uitgifte contracten.	Uitgifte gronden
<b>Kostenverhaal</b>	Vaststellen exploitatie	Verlenen exploitatievergunning. Kostenverhaal op basisovereenkomst.	Toets exploitatieplan bij verlenen Omgevingsvergunning
<b>Samenwerking</b>	Paragraaf verbonden partijen	Besluit tot deelname in privaatrechtelijke rechtspersoon	Onderhandelingen
<b>Grondexploitatie</b>	Vaststellen (herziene) grondexploitatie Winstbestemming	Vertrouwelijk deel van de grondexploitatie Financiële info	Minimaal jaarlijkse herziening grondexploitatie
<b>Programma en kwaliteit</b>	Vasstellen projectontwerp	Vaststellen projectplan	Toets op vastgesteld programma van eisen
<b>Sturing en verantwoording</b>	Vaststellen begroting jaarstukken en tussentijdse rapportages	Rapporteren jaarrekening en projectrapportages	Financieel beheer Opstellen Rapportering

**BELEIDSREGEL 19. HET COLLEGE VAN B&W STELT BINNEN DE KADERS VAN DEZE BELEIDSUITGANGSPUNTEN PER PROJECT DE GRONDPRIJZEN VAST. GEDURENDE DE LOOPTIJD VAN EEN PROJECT KUNNEN DE GRONDPRIJZEN WORDEN HERZIEN ALS DE MARKOMSTANDIGHEDEN HIERTOE AANLEIDING GEVEN.**

# 11 Didam-arrest in het grondbeleid

## 11.1 Inleiding

De uitspraak in het Didam-arrest heeft voor opschudding gezorgd binnen de gemeenten in Nederland. De twee lijnen van aanbestedingsrecht en staatsteun komen samen in het arrest. Het voert binnen deze nota te ver om de uitspraak diepgaand te beschrijven. Binnen deze nota zal met name de praktische uitwerking van de maatregelen worden beschreven. De handreiking “gronduitgifte na het Didam-arrest” ondersteunt gemeenten bij de implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid. De handreiking omvat een praktische stappenplannen voor zowel de selectieprocedure als voor de 1-op-1-transacties. De handreiking is een gezamenlijk uitgave van de het ministerie van BZK, NEPROM, VNG en Vereniging van Grondeigenaren en is geschreven door prof. dr. ir. Arjan Bregman van het Instituut voor Bouwrecht.

### *Wat heeft de Hoge Raad geoordeeld in het Didam-arrest?*

*Bij de verkoop van onroerende zaken moet een overheidslichaam mededingingsruimte bieden De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid 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. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen (overweging 3.1.4 van het arrest). Een overheidslichaam dient dit beginsel in acht te nemen bij een beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst sluit tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak. Op dit punt verschilt de positie van een overheidslichaam met die van een private partij (overweging 3.1.3 van het arrest). Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te creëren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot (i) de beschikbaarheid van de onroerende zaak, (ii) de selectieprocedure, (iii) het tijdschema en (iv) de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken en wel Landsadvocaat op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen (overweging 3.1.5 van het arrest). Het bieden van mededingingsruimte is niet vereist indien slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. De mededingingsruimte 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 voorafgaand aan de verkoop zijn voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen. Ook moet het overheidslichaam in dat geval motiveren waarom er naar zijn oordeel slechts één gegadigde in aanmerking komt (overweging 3.1.6 van het arrest)*

## 11.2 Waar is het arrest van op van toepassing?

Het arrest beslaat het volledige scala van vervreemding door een overheidsinstantie, of die daaraan gelieerd (overheids bv, samenwerking, gemeenschappelijke regeling). Onder vervreemding wordt verstaan:

- Verkoop;
- Pacht;
- Erfpacht;
- Huur;
- Ruiling.

(Gemeentelijke)Onroerende zaken wordt gezien als een schaars goed en bij vervreemding is het basis uitgangspunt: “mededinging is verplicht, tenzij.....”

### 11.3 Wanneer is 1 op 1 levering nog mogelijk?

Vier uitzonderingen op de algemene regel van mededingen zijn;

- Een marktpartij heeft bestaande rechten op onroerende zaken;
  - Marktpartij heeft gronden die nodig zijn voor spoedige, integrale gebiedsontwikkeling
  - Marktpartij heeft een bouwclaim, die de gemeente redelijkerwijs kan invullen in het gebied
  - Marktpartij heeft elders gronden die de gemeente nodig heeft
- Een marktpartij is uniek;
  - Nabijheidscriterium
  - Slechts een partij kan redelijkerwijs de door de gemeente gewenste ruimtelijk opgave realiseren
  - De marktpartij komt met een uniek plan, die een andere marktpartij niet kan realiseren.
- Marktpartij mocht al voor 26 november 2021 gerechtvaardigd vertrouwen hebben dat vervreemding plaats zou vinden (overeenkomst, toezegging, onderhandelingen) Heb hier wel aandacht voor partijen die destijds buiten de deur zijn gehouden.
- Levering aan woningbouwcorporaties (zie H 9.2.1)

De gemeente moet altijd bij het voeren van de procedure zich de volgende vragen stellen:

- Is er sprake van behoorlijk bestuur;
- Is het gelijkheidsbeginsel in acht genomen;
- Is er objectief, toetsbaar en redelijkerwijs maar één serieuze gegadigde die in aanmerking komt;
- Voldoen we aan het aanbestedingsrecht.

### 11.4 Wat zijn de spelregels voor 1 op 1 levering

Er moet altijd een procedure gevolgd gaan worden voor de 1 op 1 levering. De volgende procedure zal door de gemeente Rijssen-Holtten worden uitgevoerd:

- Er zal een besluit worden genomen door het college waarin de voorgenomen vervreemding zal worden voorgelegd. Er zal worden verwezen naar het grondbeleid en er zal een motivatie worden gegeven waarom een 1 op 1 levering de voorkeur geniet ten opzichte van vervreemding in mededinging;
- Er zal een openbare publicatie worden geplaatst;
- Er zal een stand-still periode van 20 werkdagen in acht worden genomen zodat beroep of klacht kan worden ingediend;
- Indien er geen beroep of klacht wordt ingediend kan de overeenkomst ten uitvoer worden gebracht;
- Bij een klacht of beroep moet deze worden beoordeeld en dient er naar bevindingen te worden gehandeld.

### 11.5 Inrichting van de openbare selectieprocedure

Als een 1 op 1 levering niet aan de orde is zal vervreemding in mededingen moeten gebeuren. Er is wel een algemene gedragslijn voor de selectieprocedure maar is veelal maatwerk. Er is een eenvoudige selectiemethode zoals een selectie op basis van het criterium “de hoogste prijs”, en een getrapte selectiemethode waarin de selectiecriteria meer op het vlak van eisen en doelen is geënt. Per casus zullen passende criteria worden opgesteld zodat een objectief, redelijk en toetsbare wegging kan ontstaan.

### 11.6 Samenvatting

Binnen dit hoofdstuk is met name de praktische uitwerking van het Didam-arrest voor het grondbeleid behandeld. Vast is komen te staan dat voor elke vervreemding een publicatie noodzakelijk is. Bij een 1 op 1 levering de voorgenomen levering zonder mededinging en voor levering in mededinging de selectieprocedure. De 1 op 1 levering blijft bij gebiedsontwikkeling een legitieme bestendige praktijk. Bij veel gebiedsontwikkeling is de gemeente immers niet in staat zonder de onroerende zaken van marktpartijen tijdig integrale gebiedsontwikkeling te realiseren. Ook is sprake van unieke partijen (waaronder corporaties en nutsbedrijven) bij vastgoed- en gebiedsontwikkeling. De overwegingen voor de 1 op 1 levering moeten wel transparant en toetsbaar worden gemaakt.

Door het opnemen (in H 9.2.1.) van het feit dat de woningbouwcorporaties de enige partijen zijn die borgen dat de sociale huur beschikbaar blijft voor de lange termijn naast het gegeven dat de corporaties een prominente rol spelen in de huisvesting van doelgroepen, zijn corporaties als unieke partijen gedefinieerd en is 1 op 1 levering mogelijk.

## 12 Samenvattende beleidsregels

Beleidsregel	Omschrijving	Verwijzing
1	De gemeente Rijssen-Holten voert Grondpolitiek om haar doelen te bereiken.	H 2
2	De gemeente Rijssen-Holten houdt rekening met hogere wet en regelgeving die van invloed zijn op haar gemeentelijk grondbeleid.	H 3
3	De gemeente Rijssen- Holten voert een situationeel grondbeleid. (Maatwerk)	H 4
4	Bij verwerving wordt het beleidsinstrument minnelijke verwerving gekozen. Wet voorkeursrecht gemeenten en de Ontheingingswet worden indien nodig aanvullend ingezet.	Par 5.2 t/m Par 5.4
5	De gemeente kan samenwerkingen aangaan met private partijen als dit de sturing op ontwikkelingen ten goede komt.	Par 5.5
6	Voor woningbouwprojecten wordt gekozen voor de residuele grondprijsmethode, waarbij voor sociale huursector en bij CPO hiervan kan worden afgeweken.	Par 6.3.1.
7	Bij voormalige openbare ruimte waarop bouwvolume kan worden gerealiseerd wordt de grondprijs berekend volgens de residuele methode.	Par 6.3.1.
8	Bij uitgifte bedrijventerrein wordt gekozen voor de comparatieve grondprijz methode. Hierbij worden de grondprijzen vergeleken met die van omliggende gemeenten.	Par 6.3.3.
9	De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen en gebedshuizen, wordt vastgesteld via de comparatieve methode.	Par 6.3.3.
10	Kavels (of eenheden in het geval van een appartement) voor sociale huur of sociale koop worden voor een vaste prijs per eenheid uitgenomen.	Par 6.3.1
11	Voor commerciële activiteiten, zoals winkels, horeca en kantoren, wordt voor iedere ontwikkeling op basis van taxatie de grondprijs berekend.	Par 6.3.6.
12	Kavels uit te geven in CPO wordt via taxatie de grondprijs berekend.	Par 6.3.3
13	Voor de verwerving van gronden en of panden vormt een taxatie van een onafhankelijke, beëdigde deskundige de basis voor de aankoop. Is het aankoopbedrag meer van 10% hoger dan de taxatie, dan is een nadere onderbouwing van de deskundige vereist.	Par 6.3.6
14	Aangekochte bedrijfspanden binnen het stedelijk gebied worden na aankoop en oplevering ontmanteld. Bedrijfspanden in het buitengebied worden na aankoop tijdelijk verhuurd in afwachting van de nieuwe bestemming. Woningen worden indien mogelijk tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet of in gebruik gegeven aan anti-kraak. Aangekochte landbouwgronden worden, via geliberaliseerde pacht, kortstondig verpacht.	H8

<b>15</b>	Uitgifte van grond vindt bij voorkeur plaats door het eigendom over te dragen. Daar waar dit niet mogelijk of wenselijk is zal een andere vorm worden gekozen.	H9
<b>16</b>	In het kader van het Didam-arrest wordt gronduitgifte transparant, toetsbaar en redelijk uitgegeven.	Par 9.2
<b>17</b>	Kavels voor de sociale huur worden niet in mededingen uitgegeven. De plaatselijke woningbouwcoöperaties worden als enige serieuze gegadigde gezien om het gemeentelijke beleid vorm te kunnen geven.	Par 9.2.1. + Par 11.6
<b>18</b>	Kavels op bedrijventerreinen worden conform de vastgestelde uitgifte voorwaarden uitgegeven.	Par.9.2.2.
<b>19</b>	Het college van B&W stelt binnen de kaders van deze beleidsuitgangspunten per project de grondprijzen vast. Gedurende de looptijd van een project kunnen de grondprijzen worden herzien als de markomstandigheden hiertoe aanleiding geven.	H10