

**NOTA GRONDPRIJS-  
EN UITGIFTEBELEID  
2021**

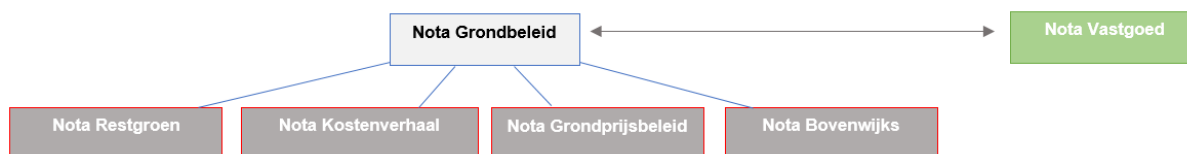
---

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding .....	3
2. Methoden van grondprijsbepaling .....	5
3. Grondprijsbepaling per categorie.....	8
4. Gronduitgiftebeleid .....	11

# 1. Inleiding

Het grondbeleid schetst de strategische kaders op welke wijze de gemeente haar rol ziet en pakt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Nota Grondbeleid vormt de kapstok, waaronder vervolgens een aantal, meer operationele nota's, hangen. De Nota Grondprijnsbeleid is één van deze nota's en beschrijft welke methoden van grondprijnsbepaling worden gehanteerd in West Betuwe.



## Aanleiding, afbakening en monitoring

Voorliggende nota is opgesteld naar aanleiding van de fusie van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen tot de nieuwe gemeente West Betuwe per 1 januari 2019. Het harmoniseren van beleidskaders is nodig voor zowel onze interne organisatie als richting marktpartijen en particulieren van een gebiedsontwikkeling. Periodiek zal deze Nota Grondprijnsbeleid worden geactualiseerd op basis van de meest actuele inzichten. Uitgangspunt hierbij is normaliter een termijn van vier jaar. Gezien de aankomende Omgevingswet, inclusief Aanvullingswet Grondeigendom (zie bijlage 2), en het nieuwe beleid met betrekking tot de (nog op te stellen) Omgevingsvisie, kan er aanleiding zijn om deze nota eerder te actualiseren. Daarnaast wordt de Grondprijnsbrief geïntroduceerd. De Grondprijnsbrief wordt jaarlijks, aan het einde van het jaar, geactualiseerd. De Nota Grondprijns en -Uitgiftebeleid en de Grondprijns brief zijn openbare stukken.

## Doel

Met de Nota Grondprijnsbeleid stelt de gemeenteraad de uitgangspunten vast voor de grondprijnsbepaling bij gronduitgifte door de gemeente. Daarnaast actualiseert de Grondprijnsbrief jaarlijks de grondprijzen en borgt daarmee de marktconformiteit van de grondprijzen aan de hand van (verwachte) marktontwikkelingen. Het vormt daarmee het financiële kader waarbinnen de gemeente haar gronden uitgeeft in het komende jaar. Deze brief monitort de marktontwikkelingen in het lopende jaar en anticipeert op eventuele gevolgen voor de grondwaarde per functie en de daarbinnen onderscheiden typologieën.

Het vaststellen van de Nota Grondprijnsbeleid dient de volgende belangen:

- uniformiteit en objectiviteit: grondwaarderingen voor diverse functies worden gelijk behandeld;
- transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen die de gemeente hanteert;
- het beschrijven van de gronduitgiftemethodiek.

## Uitgangspunten

Voor het bepalen van de hoogte van de grondprijzen hanteert de gemeente een functioneel en marktconform grondprijnsniveau. De grondprijns is hiermee afhankelijk gesteld van de functie waarvoor een bepaald stuk grond door de afnemer wordt aangekocht. Uitgangspunt is verder dat de grondprijns marktconform wordt bepaald, zodat de gemeente een reële marktprijns ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijns wordt gesubsidieerd (staatssteun). Alle bedragen genoemd in deze Nota Grondprijnsbeleid zijn prijspeil 1 januari 2021.

## Rolverdeling College en Raad

De verdeling van bevoegd- en verantwoordelijkheden van raad en college liggen vast in wet- en regelgeving. De raad vertegenwoordigt de inwoners, stelt de (financiële) kaders vast en houdt daarop toezicht. Het college is het dagelijks bestuur en zorgt voor de sturing, binnen de vastgestelde kaders, om de gestelde doelen te bereiken. Voor West Betuwe geldt dat de raad bevoegd is tot het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid. Binnen de kaders van deze nota kan het college jaarlijks een actualisatie van de Grondprijsbrief vaststellen.

	<b>Gemeenteraad</b>	<b>College van B&amp;W</b>
<i>Grondbeleid</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen nota grondbeleid met daarin kaders voor o.a. typen grondbeleid, financiële kaders en inzet instrumentarium</li> <li>- Vaststellen van ruimtelijke-, financiële- en beleidsmatige kaders tijdens initiatief- en haalbaarheidsfase van een project. De uitkomsten van het afwegingskader grondbeleid worden hieraan gekoppeld</li> <li>- Controleren uitvoering grondbeleid door college</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorbereiden en uitvoeren grondbeleid</li> <li>- Legt verantwoording af over het gevoerde grondbeleid (MPG, paragraaf grondbeleid)</li> <li>- Vaststellen van de jaarlijks actualisatie van de Grondprijsbrief</li> </ul>
<i>Verwerving</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen budget strategische aankopen</li> <li>- Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aankoop vastgoed, gronden en gebouwde objecten binnen gestelde budgetten</li> </ul>
<i>Grondprijzen en -uitgifte</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen Nota Grondprijsbeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gronduitgifte (verkoop, erfpacht, opstalrecht verhuur, pacht, ingebruikgeving)</li> <li>- Vaststellen Nota Restgroen</li> </ul>

De Nota Grondprijs- en uitgiftebeleid treedt na bekendmaking in het Elektronisch Gemeentebblad in werking met terugwerkende kracht tot 1 januari 2021.

## 2. Methoden van grondprijsbepaling

Voor het bepalen van de grondprijzen gebruiken gemeenten verschillende methoden. De meest voorkomende zijn:

- grondquote;
- kostprijsmethode;
- comparatieve methode;
- residuele methode.

Hieronder worden de methoden uitgewerkt en voor- en nadelen gegeven in onderstaande tabel.

### *Grondquote*

In de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het te realiseren vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten of het residueel bepalen van de grondquote voor een aantal veel voorkomende woningtypen.

### *Kostprijsmethode*

Bij deze methode bepalen alle door de gemeente te maken kosten in het kader van verwerving, planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken, de kostprijs van de uit te geven grond. Deze meest oorspronkelijke methodiek van grondprijsbepaling, zegt niets over de marktconforme waarde van de grond en wordt daarom nog nauwelijks toegepast. Enkel voor functies waarvoor van een markt en marktwaarde feitelijk geen sprake is, en andere bestemmingen ook niet zijn toegestaan, zal de inzet zijn om tenminste de kostprijs te realiseren.

### *Comparatieve methode*

Grondprijzen worden bepaald door te kijken naar de grondprijzen van markttransacties en /of omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt.

### *Residuele methode*

Bij de residuele grondwaardemethode vormt de grondprijs de restwaarde (residu) van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten). Gericht op de grondexploitatie niet een bouwexploitatie.

Methode	Voordelen	Nadelen
<b>Grondquote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.</li> <li>▪ De grondprijs is snel bepaald.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De berekende grondprijs heeft geen relatie met het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge Vrij Op Naam (VON)-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd.</li> </ul>
<b>Kostprijs methode</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Er wordt goed inzicht gegeven in de opbouw van de kosten.</li> <li>▪ De grondprijs zorgt in ieder geval voor een sluitende exploitatie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld.</li> <li>▪ De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.</li> </ul>
<b>Comparatieve methode</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De grondprijs is snel bepaald.</li> <li>▪ De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.</li> <li>▪ Is gericht op een marktconforme prijs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Houdt weinig rekening met de specifieke locatie omstandigheden van een object.</li> </ul>
<b>Residuele methode</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De grondprijzen zijn marktconform; er bestaat een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde.</li> <li>▪ Transparantie, vooral naar marktpartijen, omdat de residuele methode ook door marktpartijen wordt gebruikt.</li> <li>▪ De onderhandelingspositie met marktpartijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk aan welke knoppen gedraaid kan worden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Men moet kennis hebben van de methodiek, de input en de gevoeligheden van de berekening. Een complicerende factor tijdens het onderhandelen is dat de grondwaarde in de residuele benadering sterk beïnvloed wordt door de bouwkosten van een project. In een marktconform grondprijnsbeleid zullen discussies met marktpartijen ontstaan, met name over de hoogte en aard van de bouwkosten.</li> <li>▪ Elke situatie is anders, bij elke uitgiftecategorie en berekening is kennis van de markt noodzakelijk.</li> <li>▪ De rekenmethode is in verhouding tot bijvoorbeeld de comparatieve methode relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.</li> <li>▪ Gericht op de grondexploitatie (vaststellen en ingeving aan), niet gericht op de bouwexploitatie.</li> </ul>

## De residuele methode als uitgangspunt

Het grondprijnsbeleid van gemeente West Betuwe moet functioneel en marktconform zijn. Dat betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Concreet houdt dat in dat de grondwaarde afhankelijk is van de plek in het dorp en de functie van het vastgoed. Een tweede basis van het grondprijnsbeleid is dat de grondprijs zoveel mogelijk overeenkomt met de grondwaarde en daarmee marktconform is. Ervaring leert dat de residuele grondprijsmethode de meest marktconforme grondwaardemethode is. De residuele methode is ook de methode die marktpartijen het meest gebruiken in de waardebepaling van grond voor hun ontwikkelingsportefeuille.

Veelal gaat het om residuele grondprijzen, op maat en afhankelijk van de uitgiftecategorie aangevuld met andere methoden: de comparatieve methoden of het doorrekenen van grondquotes op basis van de residuele benadering. In onderstaand kader een voorbeeld voor een woning. Bij de residuele waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

### Voorbeeldberekening residueel rekenen

VON-prijs	€ 321.000
BTW	€ 21.000 -/-
Netto omzet ontwikkelaar	€ 300.000
Bouwkosten en bijkomende kosten (excl. BTW)	<u>€ 225.000 -/-</u>
Grondprijs (excl. BTW)	<b>€ 75.000</b>

## Vaste grondprijnsbepaling en maatwerk

Grondprijnsbepaling is vaak ook maatwerk. Voor een aantal functies gelden vaste prijzen (zie grondprijnsbrief), of wordt een kader beschreven voor de grondprijnsbepaling. Indien een functie zich wil vestigen op een locatie waar andere functies met een hoger grondprijnsregime zijn voorzien, dan is in ieder geval medewerking van de gemeente nodig. In beginsel is de hogere grondprijs dan uitgangspunt voor een dergelijke medewerking. Indien een functie zich wil vestigen op een locatie waar nadere functies met een lager grondprijnsregime zijn voorzien, is eveneens medewerking van de gemeente nodig. De marktconforme grondprijs wordt dan in beginsel op basis van de functie bepaald. Voor een transactie- of uitgiftevorm waarin voor de grondprijnsbepaling in deze nota niet is voorzien wordt voor die situatie ten aanzien van de grondprijnsbepaling passend maatwerk toegepast.

## Grondwaardebepaling en staatssteun

Gemeenten moeten als zij grond verkopen, marktconform handelen om staatssteun te voorkomen. Dit is gebaseerd op Europese wet- en regelgeving. Dit betekent dat zij een prijs moeten hanteren die overeenkomt met de waarde van de grond. Dit geldt overigens ook bij verkoop voor vastgoedobjecten.

# 3. Grondprijsbepaling per categorie

## Woningbouw

### Koopwoningen

Bij koopwoningen kan onderscheid gemaakt worden tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen. De grondgebonden woningen zijn in te delen in verschillende categorieën, denk aan rijwoningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen. Voor alle woningen wordt een gelijke methodiek van grondprijsbepaling nagestreefd. De grondprijs kan worden bepaald op basis van de residuele waarde-methode, gericht op de grondexploitatie.

### Sociale huurwoningen

Huurwoningen kunnen worden onderscheiden in sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen. Onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning waarbij de aanvangshuurprijs onder de grens ligt als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag. De grondprijs voor sociale huurwoningen kan worden berekend volgens de residuele waarde methode of er wordt gewerkt met een vaste kavelprijs. Voor de gemeente West Betuwe geldt een vaste grondprijs per vierkante meter, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen grondgebonden- en gestapelde woningbouw.

### Vrije sector huurwoningen

De grondprijs voor vrije sector huurwoningen kan in beginsel worden bepaald op de uitgifteprijs die geldt voor min of meer vergelijkbare vrije sector koopwoningen. Als bij uitgifte van grond voor vrije sector huurwoningen door de gemeente bijzondere voorwaarden worden gesteld kan bij prijsvorming daarmee rekening worden gehouden.

## Bedrijventerreinen

Binnen de gemeente West Betuwe zijn er bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid en Hondsgemet-Noord in ontwikkeling. De gemeente voert bij deze projecten de grondexploitatie. Voor Homburg-Noord in Beesd, is een samenwerkingsovereenkomst met een particuliere partij gesloten.

De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden deels residueel berekend en zijn deels vastgestelde prijzen per m<sup>2</sup>. Verder wordt er gebruik gemaakt van de FSI-methode<sup>1</sup> (Floor-space index). Bij deze methode wordt de grondprijs niet gekoppeld aan de v.o.n.-prijs, maar aan de kavelgrootte of aan de verhouding tussen kavelgrootte en bebouwingsoppervlak. Bij een f.s.i. groter of gelijk dan 1, wordt voor de prijsstelling een prijs per m<sup>2</sup> BVO gehanteerd. Bij een f.s.i. kleiner dan 1, wordt voor de prijsstelling en prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein gehanteerd. Voor gebouwen waarvoor de vereiste grootte van het terrein, de inhoud en de vloeroppervlakte zich op bijzonder ongewone manier tot elkaar verhouden, is maatwerk vereist.

Uitgangspunt is een vaste grondprijs per locatie, eventueel met gebieds-/locatiedifferentiatie (bijvoorbeeld zichtlocaties) waardoor de marktwaarde kan verschillen per kavel. Door jaarlijkse vaststelling zijn markt tendensen op de voet te volgen en daarop te anticiperen.

---

<sup>1</sup> floor space index (f.s.i.) de verhouding van m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlak) en m<sup>2</sup> grond



## Kantoren, detailhandel en horeca

### Kantoren

Onder kantooruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om gebruikt te worden als ruimte voor bureaugebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening. De gemeente West Betuwe heeft geen kantorenlocatie in ontwikkeling. De gemeente heeft behoudens het gemeentehuis (eigen gebruik) nauwelijks kantoorgebouwen in eigendom. Indien nodig zal er gebruik worden gemaakt van een externe deskundige wanneer er wordt over gegaan tot de ontwikkeling van kantoren. Eventuele kantorenlocaties, die nu niet voorradig zijn, wordt verkocht tegen de marktwaarde op basis van taxatie.

### Detailhandel en horeca

Onder detailhandelsruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is. Onder horeca (excl. hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke. Bar, dancing, restaurant en fastfoodformules maken hier onderdeel van uit.

Voor detailhandel en horeca wordt gekozen voor prijzen per m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlak (VVO) op basis van de residuele grondwaardemethode. In deze categorie wordt slechts incidenteel grond uitgegeven. De grondprijs wordt in voorkomende gevallen op bouwplanniveau en planologische ruimte vastgesteld en voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld. Gezien de grote differentiatie tussen verschillende locaties en ontwikkelingen kunnen er grote verschillen zijn in prijzen.

## Overige functies

### Commerciële voorzieningen

Hiermee worden voorzieningen bedoeld met winstoogmerk. Er dient sprake te zijn van een bedrijfsvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Voorbeelden van commerciële voorzieningen zijn onder andere geprivatiseerde nutsbedrijven, kinderdagverblijven en medische en paramedische functies (artsen, tandartsen, fysiotherapeuten).

Voor het bepalen van de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk wordt gekozen voor vaste prijzen per m<sup>2</sup> op basis van de residuele grondwaardemethode. Vanwege het feit dat in deze categorie weinig grond wordt uitgegeven wordt de grondprijs in voorkomende gevallen op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde of beleggingswaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken zodat het residu de grondwaarde is. De daadwerkelijke uitgifteprijzen worden bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie het betreft. De grondprijs wordt in voorkomende gevallen op bouwplanniveau en planologische ruimte vastgesteld en voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundige taxateur vastgesteld.

### Niet-commerciële voorzieningen

Hieronder vallen publiek maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Voorbeelden van niet-commerciële voorzieningen zijn basisscholen, middelbare scholen, sociaal culturele voorzieningen als welzijnsvoorzieningen en religieuze voorzieningen. Bij deze functies kan detailhandel of horeca nooit de hoofdfunctie zijn, maar kunnen daaraan wel ondergeschikt én ten dienste van aanwezig zijn. Bij

uitgifte van grond voor deze functies is voor de grondprijsbepaling de planologische bestemming van de locatie bepalend. Met andere woorden: indien de maatschappelijke instelling zich vestigt op een locatie met bijvoorbeeld de bestemming "kantoren", dan geldt in beginsel de grondprijs voor kantoren.

**Overige functies/voorzieningen**

Voor de grondprijsbepalingen van overige voorzieningen wordt verwezen naar de grondprijsbrief. Daarbij gaat het onder andere om restgroen, nutsvoorzieningen, recreatieve- en sportvoorzieningen, zendmasten- en apparatuur, reclamemasten, benzineverkooppunten, garageboxen, zonneparken, agrarische percelen en jachthuur.

## 4. Gronduitgiftebeleid

### Eigendomsoverdracht en spelregels

In de gemeente West Betuwe is (volledige) eigendomsoverdracht de meest gebruikelijke vorm van gronduitgifte. Grond voor woningbouw, bedrijven en kantoren wordt verkocht aan ontwikkelaars, bedrijven, woningbouwcorporaties of verkocht als bouwkaavel aan particulieren. Er zijn in de basis een aantal manieren om kavels uit te geven:

- uitgifte op basis van marktselectie;
- uitgifte op basis van een bouwclaimovereenkomst;
- uitgifte op basis van een prijsvraag/openbare inschrijving;
- uitgifte via onderhandse verkoop;
- uitgifte via een openbare veiling.

In het kader van (voorgenomen) verkoop van gemeentelijke grond worden de navolgende spelregels in acht genomen:

- de gemeente laat de grond taxeren door een taxateur, indien er geen vaste grondprijs is vastgesteld;
- de getaxeerde waarde is de richtlijn voor het bepalen van de vraagprijs;
- het college, of de gemandateerde namens het college, besluit tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaak;
- de gemeente neemt de wettelijke regels met betrekking tot staatssteun in acht;
- de gemeente handelt bij de verkoop als private partij en houdt zich daarnaast aan de beginselen van behoorlijk bestuur (ABBB) waartoe overheidsinstanties verplicht zijn;
- in de koopovereenkomst wordt, afhankelijk van de ontwikkelingspotentie van een locatie, zo mogelijk een bepaling opgenomen dat de gemeente meedeelt in de eventuele meerwaarde bij herontwikkeling. Ook kan er voor worden gekozen bij een gewenste bestemmingswijziging om een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de koper waarin afspraken worden vastgelegd over het te doorlopen planologische procedure. De marktwaarde van het te ontwikkelen object na bestemmingsplanwijziging is dan bepalend voor het vaststellen van de verkoopprijs.

### Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

De gemeente heeft beleidsregels vastgesteld voor de bevordering van integriteitsbeoordelingen, ook voor privaatrechtelijke overeenkomsten. De gemeente hanteert bij gronduitgifte de uitgangspunten:

- Openbaar
- Marktconform
- Transparant
- Gelijkberechtiging

### Selectie van marktpartijen

De gronduitgifte van gemeentelijke gronden aan marktpartijen is afhankelijk van de ontwikkelvorm die wordt gekozen. Hierbij worden de volgende factoren in acht genomen:

- eigendomsverhoudingen;
- aard en omvang van de risico's, alsmede de gewenste verdeling van deze risico's;
- complexiteit en looptijd van het project;

- marktsituatie;
- noodzaak regie/zeggenschap;
- financieel en capaciteitsbeslag alsmede kennisniveau.

Bij gronduitgifte aan marktpartijen dient een afweging gemaakt te worden hoe de desbetreffende gronden op de markt worden gebracht. Globaal zijn twee uitgiftemethoden te onderscheiden, te weten:

- Gronduitgifte met een vorm van concurrentie (bijvoorbeeld een ontwikkelcompetitie of inschrijving);
- Enkelvoudige gronduitgifte (één op één) (bijvoorbeeld op basis van ervaringen uit het verleden).

Bij een ontwikkelingscompetitie kan geprofiteerd worden van de ideeën en visies van verschillende marktpartijen. Van belang hierbij is dat de gemeente uitgaat van de beste aanbidding gerelateerd aan een optimale grondwaarde en andere beleidsdoelen onder meer op het gebied van duurzaamheid, doelgroep, bestemming, ruimtelijke kwaliteit. De grondopbrengst moet minimaal aansluiten bij het grondprijsbeleid of actueel uitgevoerde taxatie van de te verkopen locatie. De enkelvoudige gronduitgifte is niet openbaar en het concurrentie-element is niet aanwezig. Bij de selectie zal de gemeente, gelet op wetgeving en jurisprudentie, transparant en met duidelijke selectiecriteria moeten opereren. Dit is met name het geval indien er sprake is van een aanbestedingsplicht. In elke situatie moet wordt rekening behouden met nationale en Europese regelgeving op gebied van aanbesteding en algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Uitgangspunt: marktselectie vindt bij voorkeur in concurrentie plaats.

### **Keuze samenwerkingsvorm en selectie van marktpartijen**

Indien samenwerking met een derde partij noodzakelijk of gewenst is, worden de verschillende vormen van samenwerking verkend en wordt een ontwikkelings- en selectie c.q. aanbestedingsstrategie opgesteld, waarbij expliciet rekening wordt gehouden met de nationale en Europese regelgeving, alsmede de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Een aantal (niet limitatieve) selectiecriteria die de gemeente West Betuwe van belang geacht:

- solvabiliteit van de marktpartij;
- mate van risico-acceptatie;
- onafhankelijkheid m.b.t. mogelijke partners;
- betrouwbaarheid als onderhandelingspartner;
- behandeling van de eindafnemer (de consument);
- hoeveelheid werk die tegelijkertijd onderhanden is;
- aanwezigheid van specifieke kennis;
- prijs/kwaliteitsverhouding van geleverde producten;
- de inbreng van innovatieve werkwijzen en producten;
- vermogen om mee te denken bij relevante procedures;
- bij gerealiseerde projecten verleende nazorg;
- onderschrijven van het gemeentelijke volkshuisvestigingsbeleid.

Welk criterium bij welk project het grootste gewicht heeft, kan variëren. Dit hoeft geen probleem te zijn, maar wel moet transparant worden gehandeld zodat marktpartijen van tevoren weten op welke wijze wordt geselecteerd en welke zaken het zwaarst wegen.

### **Aanbestedingsplicht**

Verkoop van grond ten behoeve van een gebiedsontwikkeling is in beginsel niet aanbestedingsplichtig. Voorafgaand aan de uitgifte van grond ten behoeve van gebiedsontwikkeling moet getoetst worden of de uitgifte (nationaal of Europees) aanbestedingsplichtig is.

### **Specifiek ruimtelijke ontwikkelingen**

Als de gemeente voornemens is om een actief grondbeleid te voeren bij specifiek ruimtelijke ontwikkelingen, wordt in de grondbeleidsstrategie opgenomen op welke wijze de gemeente de gronduitgifte zal vormgeven.

### **Verkoop bouwkaavel aan particuliere koper**

De belangstelling van bouwkaavels is nog onverminderd groot. De vraag overstijgt het aanbod. Kaavels worden uitgegeven op basis van 'Wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Als de gemeente bouwkaavels op de markt brengt wordt er voor die kaavels gedurende een periode informatie en documentatie beschikbaar gesteld. Vanaf een bepaald moment wordt een schrijftermijn opengesteld. Belangstellenden kunnen inschrijven door het tijdig invullen van een digitaal inschrijfformulier. Op volgorde van binnenkomst van een juist en volledig ingevulde inschrijfformulieren en afhankelijk van beschikbaarheid, worden kaavels toegewezen. Als er specifieke zaken of er een specifiek beleidsdoel is dat bij de uitgifte van particuliere bouwkaavels extra belicht gaat worden, zoals bijvoorbeeld een specifieke doelgroep of beleidsdoel zoals duurzaamheid, beeldkwaliteit, bestemming of locatie, kan een andere uitgifte methodiek worden bepaald. Het college beslist daarover.

### **Woningcorporaties of vergelijkbare instellingen**

Corporaties en gemeente zijn verplicht prestatieafspraken te maken over toekomstige taakstelling van de corporaties in relatie tot het gewenste beleid voor volkshuisvesting van de gemeente waarbij huurders- en bewonersorganisaties een prominente rol innemen. Corporaties zijn de voornaamste partij voor vervanging en toevoeging van de woningcategorie sociale huurwoningen aan de woningmarkt, waarbij rekening wordt gehouden met hiervoor door de gemeente en corporaties te maken prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties.

### **Uitgifte van industriegrond**

Uitgifte van industriegrond is regionaal afgestemd via het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). De gemeente voert specifiek voor bedrijventerreinenontwikkeling een actief grondbeleid om zelf gronden hiervoor te kunnen uitgeven. Bij uitgifte van industriegrond speelt het economisch beleid van de gemeente een rol. Uit economisch oogpunt wil de gemeente industriegrond uitgeven aan ondernemers die bijdragen aan het gewenste economisch klimaat binnen de gemeente West Betuwe. Via het bedrijventerreinenbeleid wordt bepaald op welke sectoren/bedrijven we ons als gemeente West Betuwe willen richten en welk bedrijventerrein het meest geschikt is om bepaalde bedrijven/sectoren te vestigen. Dit wordt vertaald in het bestemmingsplan/omgevingsplan. Bij de uitgifte van industriegrond worden kopers geselecteerd die passen binnen dit bestemmingsplan/omgevingsplan en waarvan het bouwplan/initiatief voldoet aan criteria zoals beeldkwaliteit en duurzaamheid. Voldoet het bouwplan van de kandidaat koper aan het bestemmingsplan/omgevingsplan en de criteria dan wordt overgegaan tot het opstellen van een koopovereenkomst

### **Interne overdrachten**

Bij realisatie van een nieuwe ontwikkeling is de gemeente zelf soms ook afnemer van gronden uit een grondexploitatie of het strategische grondbezit ten behoeve van huisvestingsvraagstukken voor maatschappelijke vastgoed. Dergelijke gronden die, eventueel na transformatie, gebruikt gaan worden voor nieuwe functies worden geleverd tegen de grondwaarde voor de desbetreffende functie, tenzij in de grondexploitatie een ander programma met een hogere grondwaarde is voorzien. Voor zover overdracht niet plaatsvindt aan derden mag deze grondwaarde volgens de BBV (Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) niet hoger zijn dan de kostprijs. De kostprijs van de grond wordt bepaald op basis van alle toerekenbare kosten aan de desbetreffende locatie. Per levering zal op grond van de specifieke omstandigheden de kostprijs berekend worden.

### **Restgroen**

Openbaar groen kan als er sprake is van zogenaamd restgroen op verzoek worden verkocht.

Van restgroen is sprake als gemeentegrond:

- grenst aan eigendom van een particulier of ondernemer;
- niet nodig is voor de uitoefening van de gemeentelijke taak;
- slechts in beperkte mate dienend is aan het openbaar gebied;
- geen bouwkegel betreft en;
- maximaal 150 m<sup>2</sup> groot is.

Bij verkoop wordt er van uitgegaan dat het te verkopen perceelsgedeelte alleen als (sier)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid. De gemeente kan openbaar ook actief te koop aanbieden. Uit oogpunt van klimaatadaptatie is de gemeente hier terughoudend in. Groen draagt enerzijds bij in de opvang van wateroverlast en in tijden van droogte en hitte reduceert het enigszins de nadelige gevolgen daarvan.

### **Verhuur restgroen**

De gemeente verkoopt bij voorkeur restgroen. Er kunnen voor de gemeente redenen zijn dat verkoop niet gewenst of mogelijk is, bijvoorbeeld in verband met toekomstige ontwikkelingen. Verhuur kan dan worden overwogen. In de situatie van actualisatie van gebruik van gemeentegrond en er is geen sprake van verjaring, kunnen en worden mensen niet gedwongen grond die door hen in gebruik is genomen, aan te kopen. Voor een periode van vijf jaar kan grond na constatering van het gebruik en binnen de regels van het vastgestelde beleid voor "Actualisatie gebruik gemeentegrond", gehuurd worden. Na de periode van vijf jaar kan de grond, voor zover de gemeente die grond wil verkopen, worden gekocht of moet alsnog worden ontruimd.

### **Erfpacht**

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van een ander (de blote eigenaar) te houden, te gebruiken en het genot ervan te trekken. Een erfpachtrecht ontstaat door inschrijving van een notariële akte tot uitgifte van een perceel grond in erfpacht in het kadaster. Bij uitgifte in erfpacht wordt als tegenprestatie een jaarlijkse canon in geld berekend, of wordt de canon voor langere periode afgekocht. Gronduitgifte in erfpacht vindt in de gemeente West Betuwe incidenteel plaats. Ondergrond van bebouwde sportcomplexen zijn bijvoorbeeld in erfpacht uit gegeven.

## Recht van opstal

Het recht van opstal is het beperkt zakelijk recht waarbij de opstaller het recht verkrijgt om in, op of boven een onroerende zaak van een ander (de blote eigenaar) gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Zonder het recht van opstal wordt het opstal door natrekking eigendom van de eigenaar van de grond. Bij de vestiging van recht van opstal wordt een jaarlijkse retributie overeengekomen. Locaties voor het plaatsen van zendmasten en zendapparatuur en reclamemasten worden in principe uitgegeven op basis van recht van opstal voor een periode tussen de 15 en 25 jaar, met een aan de duur van het opstalrecht gekoppelde gebruiksovereenkomst voor de ondergrond. De gemeente vraagt een jaarlijkse retributie voor het opstalrecht. Bij zendmasten wordt er naar gestreefd dat zo veel mogelijk providers gebruik maken van dezelfde mast/ mastlocatie.

## Bruikleen

Slechts in uitzonderlijke situaties van beperkte duur geeft de gemeente gronden in bruikleen. Bruikleen is een overeenkomst om niet, zodat geen tegenprestatie kan worden bedongen. Bruikleen wordt gebruikt ter overbrugging van een periode tot invulling van een definitieve bestemming of ontwikkeling. Het voordeel van deze gebruiksvorm is dat de situatie snel kan worden beëindigd en het perceel wordt beheerd (onderhouden) door de gebruiker. Vanuit het verleden heeft de gemeente nog te maken met het in bruikleen geven van gemeentegronden grenzend aan particulier eigendom. Daar waar het gaat om niet-strategische gronden wordt deze beheervorm afgebouwd. Het in gebruik geven van gronden wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

## Nutsvoorzieningen

Grond ten behoeve van veel van dit soort voorzieningen, zoals bijvoorbeeld transformatorstations en POP-stations (Point of Presence) bij glasvezelnetwerken, worden over het algemeen verkocht. Op strategische locaties kan worden overwogen voor deze objecten, die meestal in het openbaar gebied worden ingepast, een recht van opstal voor onbepaalde tijd te vestigen. Voordeel van het recht van opstal is dat deze zodanig kan worden vorm gegeven dat, als het betreffend nutsbedrijf overgaat tot sloop of verplaatsing van het object, het recht van opstal zal vervallen en de gemeente weer kan beschikken over de grond. Voor kleine objecten als straatkastjes wordt geen opstalrecht gevestigd maar is enkel toestemming van de gemeente vereist.

## Pacht

Pacht is een overeenkomst waarbij de eigenaar (verpachter) grond in gebruik geeft voor bedrijfsmatige landbouw en waarbij de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie, betaling van de pachtsom. De voornaamste pachtvormen zijn reguliere pacht, geliberaliseerd pacht en teeltpacht. Ieder pachtregime kent haar eigen regels. De gemeente heeft verspreid over de gemeente verschillende percelen in eigendom voor ruimtelijke ontwikkelingen als woningbouw of bedrijventerrein. Verpachting wordt ingezet als tijdelijke beheervorm, ter overbrugging van een periode dat de percelen feitelijk nodig zijn voor de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente hoeft de percelen dan zelf niet te onderhouden en ontvangt een pachtvergoeding waarmee kosten kunnen worden gedekt en er een opbrengst voor de gemeente overblijft. Het betreft geliberaliseerde pacht van los land (geen boerderijen) artikel 7:397 lid 1 van het BW. Percelen worden openbaar verpacht, gunning is voorbehouden. In principe wordt gegund aan de hoogste inschrijver. De regionale pachtnorm die jaarlijks door de rijksoverheid wordt vastgesteld geldt als ondergrens. Er zijn her en der in de gemeente ook wat percelen kleiner dan 1 ha. Ook die worden openbaar verpacht ter beperking van onderhoud door de gemeenten. Uitgangspunt voor gunning is hier ook aan de hoogste bieder.

### **Jachthuurovereenkomsten**

Bestaande jachthuurovereenkomsten worden door de gemeente gerespecteerd. Met de uitgifte van nieuwe jachthuurovereenkomsten is de gemeente terughoudend. Percelen van de gemeente in het buitengebied kunnen dienen als refugium, als rustgebied voor het wild. De huurovereenkomsten worden gesloten voor een periode van 6 aaneengesloten jaren. De jachthuursom voor de gehele jachthuurthermijn dient bij aanvang van de overeenkomst te worden voldaan.



