

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Den Helder houdende regels omtrent het grondbeleid

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel nummer RVO19.0069 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 28 mei 2019;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Bestuur en Middelen op 11 juni 2019;

besluit:

de nota grondbeleid 2019 vast te stellen als vervanging voor de nota grondbeleid 2013 en de nota grondprijzenbeleid 2015.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 24 juni 2019.

De Gemeenteraad van Den Helder,

Koen Schuiling
voorzitter

mr. drs. Menno Huisman
raadsgriffier

Voorwoord wethouder

Deze nota geeft aan op welke manier de gemeente Den Helder in de komende jaren het grondbeleid wil inzetten om haar beleidsdoelen te kunnen realiseren. We zetten hierin de lijn van een faciliterend grondbeleid door. Dit betekent niet dat we achterover kunnen leunen! Juist een actieve houding in het positioneren en objectief uitdragen van Den Helder zal nodig zijn om de komende jaren verder te kunnen bouwen.

Ik licht een aantal ambities uit. Allereerst zie ik een belangrijke opgave voor de gemeente in het katalyseren van marktinitiatief. Door het goed inzichtelijk maken van kansen en locaties zijn marktpartijen beter in staat om initiatief te nemen. Als gemeente sturen we hierbij op de kwalitatieve aspecten van onze beleidsdoelstellingen en proberen we de risico's voor de gemeente beperkt te houden. Een belangrijk speerpunt vanuit de context van de aanstaande groei van de marine is de komende periode stevig in te zetten op een goede woon- en werkomgeving! Het creëren van een dergelijke omgeving kan Den Helder extra aantrekkelijk maken en draagvlak zijn voor een veelzijdige duurzame stad.

Michiel Wouters
Wethouder vastgoed en grondexploitaties

1. Aanleiding en definitie Grondbeleid

1.1. Aanleiding

Voor u ligt het nieuwe beleidskader Grondbeleid van de gemeente Den Helder. Hierin geven wij een het kader weer van hoe de gemeente opereert op de grondmarkt. Dit beleidskader vervangt de Nota Grondbeleid 2013.

Er zijn verschillende aanleidingen om de nota Grondbeleid 2013 te herzien. Deels ligt dat in de veranderende regelgeving, bijvoorbeeld vanuit de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Daarnaast vindt de verplichting tot een beleidskader Grondbeleid haar basis in de Financiële organisatie verordening artikel 22 lid 2 waarin staat dat het college de raad ten minste eens in de vier jaar een (bijgestelde) Nota grondbeleid aanbiedt. De nota is inmiddels meer dan vier jaar oud.

Ook de nieuwe omgevingswet heeft effect op het grondbeleid van de gemeente. Met name ook het voorstel Aanvullingswet Grondeigendom geeft aanpassingen van de mogelijkheden in het grondbeleid van gemeenten. De hoofdlijn van deze wet is dat de instrumenten die de gemeenten nu heeft eenvoudiger en flexibeler worden.

Een en ander betekent dat er binnen afzienbare termijn nog zaken zullen veranderen op het gebied van het gemeentelijk grondbeleid. De relevante effecten voor onze gemeente zijn daarbij nog niet helder. Dit kan betekenen dat eerder dan de gebruikelijke periode van vier jaar een nieuw beleidskader samengesteld moet worden.

Een andere relevante ontwikkeling voor de gemeente, is de omslag op de woningmarkt. Was bij het opstellen van het vorige beleidskader de woningmarkt en de daaraan gekoppelde grondmarkt nog onder invloed van de financiële crisis van 2008-2014; inmiddels is er in delen van het land een overspannen woningmarkt en merkt ook onze gemeente dat de markt behoorlijk aantrekt.

Deze ontwikkeling naast andere ontwikkelingen heeft binnen de gemeente ook geleid tot een nieuwe ambitie, nl. om niet meer uit te gaan van 'krimp' als een vanzelfsprekend gegeven, maar om weer te streven naar voorzichtige groei. Grondbeleid heeft daarbij een ondersteunende rol.

Ten slotte is een belangrijke ontwikkeling de omslag die moet worden gemaakt in verband met de klimaatverandering en het streven naar het gasloos bouwen. De gemeente heeft als ambitie om in 2040 CO₂-neutraal te zijn. Door het grondbeleid gericht in te zetten voor duurzame initiatieven en ruimte te geven aan duurzame ontwikkeling, kan het helpen om deze ambitie te verwezenlijken. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) bepaalt dat nieuwbouw aardgasvrij moet zijn. De energietransitie geeft nieuwe uitdagingen in ruimtelijke ontwikkelingen waarin het grondbeleid mogelijkheden kan scheppen. Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat de gemeente op dit gebied met het grondbeleid een actieve rol moet gaan spelen.

1.2. Definitie Grondbeleid

Waar hebben we het over bij grondbeleid?

Definitie

Grondbeleid in de brede zin van het woord kan worden gedefinieerd als: "Het beleid dat zich richt op een efficiënt en rechtvaardig verloop van activiteiten op de grondmarkt, met het oog op:

- het realiseren van publieke doelstellingen als bevordering van het maatschappelijk gewenst ruimtegebruik;
- het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten bij locatieontwikkeling;
- het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik;
- de zeggenschap voor de burger;
- de marktwerking op de grondmarkt."

De gemeente heeft een bijzondere positie bij de voorbereiding en realisatie van ruimtelijke plannen. Zij geldt in eerste instantie als ruimtelijk bevoegd gezag, waarbij zij voorschriften kan geven omtrent de te hanteren ruimtelijke voorwaarden. De vaststelling van ruimtelijke plannen maakt echter nog niet dat de plannen daadwerkelijk overeenkomstig de door de gemeente gestelde wensen en eisen worden gerealiseerd. De wijze waarop de gemeente invloed uitoefent op deze realisatie kan kortweg worden gezien als de essentie van gemeentelijk grondbeleid.

Een slagvaardig grondbeleid is daarmee een randvoorwaarde voor het welslagen van ruimtelijk en sectoraal beleid.

Grondbeleid is dus afgeleid beleid: het initieert en ondersteunt (ruimtelijke) ontwikkelingen die maatschappelijk en bestuurlijk gewenst zijn. Bij voorstellen ten aanzien van Grondbeleid moeten deze andere beleidsdoelstellingen daarom steeds overwogen worden.

In de zogeheten uitleggebieden gaat het veelal alleen om gronden, maar bij binnenstedelijke (her)ontwikkelingen gaat het vaak om gronden met opstallen. In haar grondbeleid legt de gemeente vast op welke wijze zij haar grondbeleidsinstrumentarium inzet. Zij kan bijvoorbeeld in een actieve rol zelf grond aankopen, zelf bouw- en woonrijp maken en via gronduitgifte haar doelen realiseren, of zij kan samenwerking zoeken met andere partijen, of in een meer faciliterende rol haar doelen verwezenlijken.

Actief grondbeleid kan op privaatrechtelijke wijze door het aan- en verkopen van grond al dan niet in samenwerking met private partijen. Faciliterend grondbeleid kan op publiekrechtelijke wijze bijvoorbeeld

door het vaststellen van bestemmingsplannen. De verschillende rollen die de gemeente kan hebben in ontwikkelingen vragen om transparantie van beleid.

Per situatie bepalen we wat nodig is. Dat is echter geen vrijbrief voor handelen. Juist bij situationeel grondbeleid is het van belang om vooraf heldere kaders te scheppen waarbinnen kan worden gehandeld en waarbij het handelen transparant kan worden verantwoord.

Voorafgaand noemden we al een aantal inhoudelijke redenen en kaders die bepalen welk type grondbeleid wordt ingezet.

In deze paragraaf gaan we vooral in op de inhoudelijke en procesmatige kaders die benodigd zijn. Hiermee wordt op transparante wijze aangegeven welke rol de gemeente vervult en kan vervullen op de grondmarkt, welke instrumenten daartoe ter beschikking staan en hoe op onderdelen eenduidig handelen wordt gewaarborgd. De uitgangspunten zijn voor een deel een herbevestiging van bestaand beleid, andere zijn nieuw of geactualiseerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat het incidenteel mogelijk is om van de geformuleerde uitgangspunten af te wijken, onder de voorwaarde dat dit wordt gemotiveerd. Deze bevoegdheid komt toe aan het college.

De Nota Grondbeleid is ten minste 4 jaar geldig. Indien majeure wijzigingen in het gemeentelijk beleid, het ruimtelijk beleid, wetgeving of andere kaders daartoe aanleiding geven kan een tussentijdse actualisatie van het vastgestelde grondbeleid plaatsvinden.

De gemeente tracht binnen de gestelde kaders, en met inzet van de ter beschikking staande instrumenten en financiële middelen gemeentelijke, doelstellingen te realiseren en zal daarbij samenwerking zoeken met derden (marktpartijen als corporatie, investeerders, beleggers, ontwikkelaars, aannemers en particulieren).

De gemeente zal zich, bij het opstellen van anterieure overeenkomsten, maar ook bij eigen ontwikkelingen, inspannen om de ambities van andere beleidsgebieden zoals duurzaamheid, wonen etc. te realiseren.

Rapportage en verantwoording

Het grondbeleid dient meerdere doelen en is van invloed op diverse terreinen. Het is belangrijk om de onderlinge samenhang in de wijze van sturen, beheersen en toezicht houden te borgen. Zo worden beleidsdoelstellingen op een efficiënte en effectieve manier gerealiseerd. Hier hoort een heldere verantwoording bij. Onderstaand volgt een overzicht van de belangrijkste beleidsproducten en rapportages. Per onderdeel staat aangegeven wie besluiten neemt en welke frequentie het product heeft.

Beleid	Inhoud	Frequentie	Besluit	Opmerking
Nota grondbeleid		1x per 4 jaar	Raad	
Nota grondprijzen	Actualisatie van grondprijzen	1x per 4 jaar	B&W	
Planning en controlcyclus	Inhoud	Frequentie	Besluit	Opmerking
Herzieningen grondexploitaties	- Verantwoording over afgelopen boekjaar (BBV) - Geactualiseerde grondexploitaties	Jaarlijks	Raad	
Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG)	- Marktontwikkelingen - Ontwikkelingen en wijzigingen van programma's, parameters en grondprijzen (op dit moment niet van toepassing)	Jaarlijks	Raad	
Paragraaf grondbeleid	- Ontwikkeling van risicoreserve en voorzieningen - Evaluatie en verantwoording van het grondbeleid	Jaarlijks bij begroting en jaarstukken	Raad	
Verantwoording aan- en verkopen	Overzicht van transacties		College	

Uitvoeringsagenda

Uit deze nota grondbeleid vloeit een aantal acties voort die de komende jaren in uitvoering komen. In onderstaande tabel is inzichtelijk te gemaakt welke actie op welk tijdstip verwacht wordt.

Voorgenomen actie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Wie
Nota grondbeleid	X			X			Raad
Nota grondprijzen	X			X			College
Herijken strategische grondvoorraad	X						Raad
Nota kostenverhaal	X						Raad
Herzieningen/MPG, paragraaf grondbeleid	X	X	X	X	X	X	Raad
Notitie bekostiging herstructurering		X					College
Eventuele gevolgen Omgevingswet			X				College/Raad

2. Doelstellingen grondbeleid en raakvlakken met ander beleid

2.1. Doelstellingen

In paragraaf 1 is aangegeven dat het grondbeleid een middel is om de gemeentelijke doelstellingen te verwezenlijken. Het grondbeleid sluit aan op gemeentelijke beleidsstukken en is ondersteunend aan strategische visies. In een strategische visie leggen we de leidraad vast van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst, waarop het grondbeleid volgend is.

Dit heeft consequenties voor de algemene doelstelling van grondbeleid. In een beleidskader kijken we naar de antwoorden op de vraag: Wat willen we bereiken met dit beleid?

De doelstelling van het grondbeleid formuleren we als volgt:

Grondbeleid moet ondersteunen aan een levendig en gevarieerd aanbod van voorzieningen, bedrijven en activiteiten aan te bieden, om te zorgen dat Den Helder aantrekkelijk is om in te wonen, werken en recreëren.

Dit betekent voor de *financiële* doelstellingen van grondbeleid:

- Bij gebiedsontwikkelingen is winstmaximalisatie (alleen) niet leidend;
- Ontwikkelen mag geld kosten.

Voor de doelstellingen op het gebied van *duurzaamheid* betekent dit dat:

- Het doel reductie van CO₂ is met als stip op de horizon energieneutraliteit in 2040. Huidige en toekomstige ontwikkelprogramma moeten daarom passend zijn in de doelstelling om in 2040 energieneutraliteit te borgen.

Voor de doelstellingen op het gebied van *woningbouw* geldt:

- Ontwikkelingen zijn gericht op het in evenwicht brengen in de samenstelling van bewoners en het creëren van een kwalitatief goede woon- en leefomgeving;
- Naast de kwaliteit, wordt betaalbaarheid belangrijk geacht;
- Inzet is volledig gericht op kwaliteit en niet op kwantiteit. Zelfs als dit een lager financieel resultaat oplevert;
- Het zwaartepunt ligt op (ver)nieuwbouw in binnenstedelijk (BBS) gebied;
- Woningbouw moet de mogelijkheden tot groei in de bevolkingsomvang van onze gemeente ondersteunen.

Voor de doelstellingen op het gebied van *de bedrijventerreinen* geldt:

- Ontwikkelingen zijn gericht op het bevorderen van het vestigingsklimaat in Den Helder;
- Het zwaartepunt ligt op uitgifte van reeds uitgeefbare grond en het stimuleren van gebruik van bestaand vastgoed;
- Bij gebruik van bestaand vastgoed hebben we extra aandacht voor het vestigen van jonge ondernemers en startups;
- Middels verplaatsingen beogen we een gunstiger omgeving voor bedrijven en inwoners van Den Helder te creëren.

Voor de doelstellingen op het gebied van de *detailhandel*:

- De regel 'nieuw voor oud' is van toepassing.
- In gebiedsontwikkelingen wordt geen programma opgenomen voor detailhandel, tenzij aangetoond kan worden dat het om vervanging gaat (nieuw voor oud).
- Bij de mogelijke sanering van bedrijfsterreinen wordt gekeken naar de optimale inzet in de afweging woningbouw en ruimte voor detailhandel.

Ook recreatie en toerisme zijn voor onze gemeente belangrijk voor de ruimtelijke ontwikkeling. De doelstellingen voor *Recreatie en toerisme* zijn:

- Inzet is onderscheidend aanbod.

Uitgangspunt is dat toekomstige ontwikkelingen per saldo een waardevolle en duurzame toevoeging moeten zijn voor de omgeving (mens en natuur) en zo min mogelijk negatieve effecten hebben op de omgeving.

Het grondbeleid is een middel om doelstellingen en ambities te verwezenlijken.

Een samenvattend uitgangspunt is om te kijken naar het integrale resultaat van een gebiedsontwikkeling. Het gaat daarbij om zowel het financieel resultaat als het maatschappelijk resultaat. Verschillende ontwikkelingen of wensen in een gebied kunnen we met elkaar in verbinding brengen, ook buiten de plangrenzen van het feitelijke ontwikkelingsgebied. Daarbij kijken we ernaar of er kostendragers in een gebied aanwezig zijn die ertoe kunnen leiden dat we gewenste maatschappelijke en/of ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang kunnen realiseren.

2.2 Marktsituatie

Wat is de markt?

Om zowel kwalitatief alsook kwantitatief adequaat te kunnen sturen is het van belang regelmatig de markt in kaart te brengen middels onderzoek. Tevens kan dergelijk onderzoek marktpartijen een objectiever beeld van de marktkansen in Den Helder geven. Het huidige marktonderzoek in Den Helder is beperkt. De gemeente Den Helder kan, in samenwerking met lokale vastgoedadviseurs, vanuit haar faciliterende rol een wezenlijke invulling geven aan de opzet en uitvoering van een continu en kwalitatief onderzoek.

Het uitvoeren van vastgoedonderzoek om het marktbeeld van Den Helder voor marktpartijen te objectiveren.

Woningmarkt

De vraag naar woningen is momenteel groot. Met name op de woningmarkt in het zuidelijk deel van Noord-Holland is de druk enorm. Dit heeft ook een keerzijde. Levertijden op onderdelen en bouwstoffen lopen op en personeel is moeilijk te vinden. De effecten kunnen merkbaar worden in het grondbeleid. Door oplopende bouwkosten komen grondprijzen onder druk te staan. Breng je te veel in één keer op de markt, dan kan dat effect hebben op verkoopbaarheid en beschikbaarheid van grond en/of opstellen. Hierdoor is te zien, dat de vraag in de woningmarkt zich uitbreidt naar het noorden van Noord-Holland (spillover-effect). Voor de gemeente Den Helder biedt de ontwikkeling op de huidige markt en de toegenomen verkoopbaarheid kansen. Nieuwe gebieden kunnen hierdoor beter ontwikkeld worden, omdat er meer vraag is. Woningbouwprojecten die de gemeente al in ontwikkeling heeft, kunnen we sneller bouwen. Dit biedt mogelijkheden om opgebouwde verliesvoorzieningen te verlagen. Ook op het gebied van de ontwikkeling van ons inwoneraantal kan dit mogelijkheden bieden. Gingen wij tot voor kort uit van een onvermijdelijke langzame 'krimp' van de inwoneraantallen met de ontwikkeling van de markt lijkt stabilisatie of (lichte) groei in het verschiet. Toch blijft het zaak vraag en aanbod niet alleen kwantitatief maar vooral ook kwalitatief goed op elkaar af te stemmen om het voordeel van licht herstel te kunnen benutten. En daarmee het draagvlak voor onze voorzieningen vergroten en ruimte bieden aan bijvoorbeeld de door de Marine gewenste groei van het aantal medewerkers. Deze groei van de Marine lijkt gerealiseerd te gaan worden. Dit zal betekenen dat er binnen nu en een periode van de komende vier jaren steeds meer arbeidsplaatsen bij de Marine in Den Helder zullen ontstaan met veelal een woonwens in de nabijheid van deze arbeidsplaatsen. De invulling van deze woonwens zal zich hierbij naar verwachting voornamelijk manifesteren in de geliberaliseerde huurwoningmarkt (middenhuur) en koopwoningmarkt.

Marktpartijen

Het aantal actieve marktpartijen in Den Helder is beperkt. Het gaat hier eigenlijk, zonder uitzondering, om de gehele investerings-, bouw- en vastgoedketen. Om een beter functionerende marktwerking te laten ontstaan is deze gebaat bij meer en qua aard diverse marktpartijen die er actief zijn. Ook hierin heeft de gemeente een taak zich duidelijker te positioneren en presenteren. Met het eerder benoemde marktonderzoek kan hier een aanvang mee gemaakt worden om de markt in Den Helder te objectiveren.

Het uiteindelijke doel is om de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen/kwaliteit te laten ontstaan zonder daarin de gemeente als risicodragers te fungeren, maar het initiatief vanuit de markt te laten oppakken.

Het initiatief vanuit de markt laten oppakken

Het afgelopen decennium is duidelijk geworden dat de wisselingen in de markt vragen om meer flexibel overheidsoptreden. De huidige druk op de markt kan een tijdelijke ontwikkeling zijn. Het blijft daardoor wel belangrijk om vinger aan de pols te houden en de ontwikkelingen van de marktsituatie actief te blijven volgen. Nu is het zaak te profiteren van de gunstige markt en als gemeente bij voorkeur geen risicovolle positie innemen die de gemeente in de toekomst in een lastige situatie kan brengen. Wel moeten we marktpartijen zoveel mogelijk faciliteren en uitnodigen tot het nemen van marktinitiatief. Met het grondbeleid zoals beschreven wordt in paragraaf 3, denken we een goede weg in te slaan.

2.3 Raakvlakken ander beleid

Zoals eerder genoemd is grondbeleid een instrument om maatschappelijke doelstellingen te realiseren, bijvoorbeeld op het gebied van Wonen, Cultuur, Economie, Onderwijs, Zorg & Welzijn, Openbare Ruimte, Accommodaties, Sport, etc. De publiekrechtelijke instrumenten die we hebben om doelstellingen op het gebied van bijvoorbeeld wonen met zorg, wonen en openbare ruimte waar te maken, zijn niet altijd voldoende om echt een doorbraak te bewerkstelligen in ontwikkelingen in de stad. Daarvoor is het hebben van een eigen grond/vastgoedpositie in voorkomende gevallen noodzakelijk. Actief grondbeleid heeft zoals bekend financiële gevolgen. Om deze goed te kunnen sturen door de daartoe bevoegde bestuursorganen is aansluiting op de planning & control-cyclus belangrijk.

Het vastgoedbeleid is net als het grondbeleid een middel om ambities en doelstellingen te realiseren. Het vastgoedbeleid wordt in een afzonderlijk beleidskader omschreven omdat dit beleid zich richt op het inzicht in de portefeuilleontwikkeling voor de komende jaren. Het vastgoedbeleid zet in op een toekomstbestendige, optimale en professionele vastgoedportefeuille in financiële en maatschappelijke zin. Grondbeleid en vastgoedbeleid kunnen hand in hand gaan. Voor transformatie van gebieden zijn, zeker in binnenstedelijke gebieden, beide nodig.

Grondprijzenbeleid is onlosmakelijk met grondbeleid verbonden en maakt daarom ook onderdeel uit van het beleidskader. Bij actief grondbeleid geeft het grondprijzenbeleid de kaders weer van hoe met uitgifte van grond en de prijsbepaling daarvan moet worden omgegaan.

2.4. Verbonden partijen

De gemeente Den Helder werkt met een aantal deelnemingen (organisaties die met de gemeente verbonden zijn vanwege een publiek en/of privaat belang). De deelnemingen waarmee de gemeente samenwerkt bij de ruimtelijke ontwikkeling van de stad zijn Zeestad BV, Den Helder Airport CV, Willemsoord BV en het Havenbedrijf (Port of Den Helder). Van elk van deze partijen is de gemeente aandeelhouder.

Een partij waar de gemeente veel mee samenwerkt, maar die geen deelneming is, vormt de Woningstichting Den Helder. De Woningstichting Den Helder heeft naast haar volkshuisvestelijke taken tevens middels een ministeriele toestemming om een bredere invulling aan haar werkveld te geven. Dit door een gebrek aan actieve marktpartijen. Hiermee vervult zij een belangrijke rol in Den Helder. Door partijen is een kaderstellende actieve regierol van de gemeente gewenst.

Er zijn aanvullende regels voor de grondtransacties met Zeestad. Zeestad BV draagt als uitvoeringsorganisatie van de stedelijke vernieuwing zorg voor onder andere de inrichting van openbare ruimte bij herontwikkeling(en) binnen het stedelijke vernieuwingsgebied. De (her)inrichting van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. De grondexploitatie wordt gefinancierd door de gemeente. De gemeente kan gronden op het moment dat het om openbare ruimte gaat binnen het planexploitatiegebied van de CV 'om niet' leveren aan Zeestad CV onder de navolgende voorwaarden:

- de levering betreft alleen gronden gelegen binnen het planexploitatiegebied van Zeestad CV die momenteel feitelijk of planologisch de bestemming "openbare ruimte" hebben;
- Zeestad CV levert binnen het planexploitatiegebied ten minste eenzelfde oppervlakte ingerichte openbare ruimte terug aan de gemeente;
- de inrichting van door Zeestad CV aan de gemeente (terug) te leveren openbare ruimte is voor rekening van Zeestad CV;
- Zeestad CV levert de door haar ingerichte openbare ruimte aan de gemeente 'om niet' terug, dat betekent dat alle kosten van (terug)levering van openbare ruimte aan de gemeente voor rekening zijn van Zeestad CV;
- verkoop door Zeestad CV van aan haar krachtens dit besluit door de gemeente geleverde gronden aan derden mag alleen tegen een marktconforme prijs (getaxeerde marktwaarde) plaatsvinden;

- zowel de kosten verbonden aan de levering van de gronden door de gemeente aan Zeestad CV, als de kosten die gemoeid zijn met de (terug)levering van grond door Zeestad CV aan de gemeente, komen voor rekening van Zeestad CV;
- alle fiscale consequenties, met betrekking tot de levering van de hier bedoelde gronden door de gemeente aan Zeestad CV dan wel (terug)levering van die gronden door Zeestad CV aan de gemeente, zijn voor rekening van Zeestad CV.

Positionering en concurrentiekracht

Er is een bewuste keuze gemaakt om te participeren als gemeente in deze beschreven verbonden partijen. Toch dient ervoor gewaakt te worden dat al deze partijen samen met de gemeente van invloed zijn op de positionering en concurrentiekracht van Den Helder. Uiteindelijk acteren al deze partijen in de markt en strijden zij gezamenlijk om de gunst van de klant in het belang van Den Helder. Het actief verbeteren en coördineren van deze gezamenlijke inspanningen dient de komende periode meer geëffectueerd te worden om vaker de keuze van de klant op Den Helder te laten vallen.

Samenwerken om vaker de keuze van de klant op Den Helder te laten vallen.

3. Wet en regelgeving grondbeleid

De wet- en regelgeving op het gebied van grondbeleid is zoals in paragraaf 1 reeds uiteengezet, sterk in beweging. Op dit moment zijn de hieronder genoemde wetten en regelgevingen van toepassing.

- Wet Ruimtelijke ordening;
- De Ontheffingswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- De Wet op de vennootschapsbelasting, afgekort VPB;
- Besluit begroting en verantwoording, afgekort Bbv;
- De Wet inrichting landelijk gebied;
- Wet markt en overheid;
- Mededingingswet;
- De Wet houdbare overheidsfinanciën, afgekort HOF;
- Financiële verordening (artikel 212 Gemeentewet).

Daarnaast zijn de aangekondigde Omgevingswet met daarbij de Aanvullingswet Grondeigendom van belang voor het wettelijk kader ten aanzien van het grondbeleid.

Toelichting

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Deze wet maakt het mogelijk om kosten van de aanleg van wegen en andere openbare voorzieningen op bouwers en ontwikkelaars te verhalen. De afdeling Grondexploitatie in deze wet is erop gericht om gemeenten de nodige mogelijkheden te geven in het verhalen van de kosten van grondexploitatie. Kosten voor bouw- en woonrijp maken, van inbreng van gronden, eventuele saneringen, plankosten, kosten van planschade en van bovenwijkse voorzieningen worden binnen een plan verevend over de ontwikkelende partijen en zo op hen verhaald. Een belangrijk stuk wetgeving omdat daarin het verhalen van grondexploitatiekosten door gemeenten verplicht wordt gesteld. Voor het stellen van locatie-eisen bestaat beleidsvrijheid. In de bijbehorende uitvoeringsregeling, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde kostensoortenlijst opgenomen.

De afdeling Grondexploitatie van de Wro geeft aan dat kosten verhaald kunnen worden door middel van een zogeheten anterieure en posterieure overeenkomst. Omdat een posterieure overeenkomst veel meer vastgelegde regels kent, gebruiken gemeenten, wanneer mogelijk, een anterieure overeenkomst. Slaagt een gemeente daar niet in dan is de vaststelling van een zogeheten exploitatieplan verplicht.

De Ontheffingswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten

Deze wetten maken het mogelijk dat (onder voorwaarden) de overheid grond in bezit neemt. Of een eerste recht op koop heeft als de eigenaar de grond wil verkopen.

De Wet inrichting landelijk gebied

Hierin staan regelingen voor herverkaveling van grond en vrijwillige ruil door een overeenkomst.

Wet modernisering Vpb-plicht

Door de Wet modernisering Vpb-plicht zijn overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

Besluit begroting en verantwoording

In het Besluit begroting en verantwoording is de regelgeving opgenomen hoe overheidsorganen de begroting en de verantwoording moeten opstellen. Hierin zijn regels opgenomen over de waardering en kostentoekening van grondexploitaties. Zo mogen grondexploitaties alleen worden geactiveerd voor zover zij binnen een termijn van 10 jaar kunnen worden verkocht.

Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid is een wijziging op de mededingingswet en bevat 4 gedragsregels die gelden voor de gehele overheid:

1. Hoe gaan we om met de doorrekening van kosten.
2. Eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen boven concurrerende bedrijven.
3. Beschikbare gegevens niet opnieuw gebruiken voor andere activiteiten.
4. Functiescheiding bij bepaalde diensten tussen bestuurlijke rol en uitvoering.

In de mededingingswet zijn de regels opgenomen over economische mededingingsafspraken en economische machtsposities, toezicht op concentraties van ondernemingen met daarbij zoveel mogelijk aansluiting op het Verdrag van de Europese Gemeenschap

Wet HOF

In de Wet HOF zijn de Europese normen verankerd voor de hoogte van de overheidsschuld. Elke gemeente in Nederland heeft een plafond voor het EMU-tekort in een jaar. De richtlijnen zijn bedoeld om de financiële gezondheid van een gemeente te meten. Bij de ontwikkeling van grondexploitaties gaat het om grote bedragen en deze hebben invloed op gemeentefinanciën.

Financiële verordening ex art. 212 Gemeentewet

In de financiële verordening artikel 212 Gemeentewet hebben we de uitgangspunten voor het financieel beleid, beheer en inrichting van onze gemeente opgenomen.

Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet vervangt de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het stelsel van de Omgevingswet is compleet anders dan het huidige wettelijke kader en dat heeft de nodige consequenties voor het grondbeleid. De gebruiker staat centraal en een belangrijk punt hierin voor het grondbeleid wordt gevormd door het 'ja, mits'-principe in plaats van 'nee, tenzij'-principe.

Met name ook het voorstel Aanvullingswet Grondeigendom, die bij de invoering van de Omgevingswet hoort en die in maart 2018 is aangeboden aan de Tweede Kamer, geeft aanpassingen van de mogelijkheden in het grondbeleid van gemeenten. De hoofdlijn van deze wet is dat de instrumenten die de gemeenten nu heeft eenvoudiger en flexibeler worden. Het gaat om de instrumenten die ingrijpen op het eigendom van de grond en dit eigendom reguleren: voorkeursrecht voor gemeenten, onteigening, herverkaveling en kavelruil in landelijk gebied. Aan deze instrumenten wordt stedelijke kavelruil als nieuw instrument toegevoegd. Deze instrumenten worden toegevoegd aan de Omgevingswet.

Verder wordt via de Aanvullingswet een aantal wijzigingen aangebracht in de bestaande regeling voor het kostenverhaal. Deze regeling is al in de Omgevingswet opgenomen. Het doel van de wijzigingen is om het kostenverhaal te vereenvoudigen, te verbeteren en flexibeler te maken.

De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) heeft over deze Aanvullingswet kortgeleden het rapport Grond voor gebiedsontwikkeling – Instrumenten voor grondbeleid in een energieke samenleving gepubliceerd. Dit rapport zal naar verwachting nog leiden tot aanpassing van de Aanvullingswet.

Omgevingswet: 'Ja, mits'-principe in plaats van 'Nee, tenzij'-principe.

4. Keuzes in grondbeleid

4.1 Van idee tot plan

Wanneer we als gemeente of als marktpartijen willen anticiperen op ontwikkelingen, bijvoorbeeld door inzicht te krijgen in ruimtevragende ideeën of beleidsdoelstellingen met financiële consequenties, is het gewenst om een beknopt haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. In deze studie verkennen we welke mogelijkheden er zijn voor (her)ontwikkeling van locaties, én welke rol marktpartijen daarin kunnen en willen spelen. Dit kan zijn een locatiestudie voor ruimtevragende ontwikkelingen (bijvoorbeeld huisvesting van arbeidsmigranten) waarbij we afhankelijk van de aandrager van het idee (gemeente of marktpartij) ook de financiële uitgangspunten (kosten en opbrengsten) en risico's formuleren of inzichtelijk maken. Daarnaast toetsen we de mogelijkheid van mogelijke strategische aankopen op haalbaarheid, rol van overige marktpartijen en realiteitsgehalte. Deze studie vertaald in een plan is de basis voor het vervolg.

4.2 Vormen van grondbeleid

De gemeente heeft de mogelijkheid om op verschillende manieren samen te werken met marktpartijen. De twee uiterste vormen van grondbeleid en samenwerking betreffen aan de ene kant de volledige publieke ontwikkeling (actief grondbeleid) en aan de andere kant de volledige private ontwikkeling (faciliterend grondbeleid). Daartussen zijn nog diverse andere samenwerkingsvormen mogelijk, zoals hieronder schematisch weergegeven.



Bij actief grondbeleid stuurt de gemeente zelf op de gewenste wijziging van het grondgebruik door gronden aan te kopen en veelal te verkopen als bouwgrond. Dit kan de gemeente geheel zelf doen (bijv. Willem Alexanderhof) of in samenwerking met marktpartijen. Bij faciliterend grondbeleid gaat het om publiekrechtelijk planologisch faciliteren ('t Laar Noorderhaven).

Er zijn situaties waarvan niet direct duidelijk is of actief grondbeleid dan wel faciliterend grondbeleid gewenst is. Op de markt kan zich een kans voordoen, die voor de gemeente belangrijk is. Dit kan leiden tot een strategische aankoop door de gemeente. Het innemen van een grondpositie hoeft nog niet te betekenen dat actief grondbeleid wordt gevoerd. De keuze is afhankelijk van welke ontwikkeling daar gaat plaats vinden en de mogelijkheden tot samenwerking met marktpartijen. De strategische aankoop kan dan ook weer verkocht worden. Het doen van strategische aankopen kan ook nodig zijn in verband met verbonden partijen.

4.3 Situationeel grondbeleid

De keuze voor actief of faciliterend grondbeleid of een combinatie hiervan, is met name afhankelijk van de doelen die de gemeente nastreeft. Daarnaast steunt faciliterend grondbeleid

voor een groot deel op publiekrechtelijk instrumentarium (zie hoofdstuk 4). De reikwijdte van dit instrumentarium, in combinatie met de gewenste doelen, zijn bepalend voor de keuze om faciliterend of actief te kunnen uitvoeren.

Eigen grondbezit c.q. actief grondbeleid draagt altijd bij aan de realisatie van de doelen en is in sommige (maatschappelijke) gevallen noodzakelijk om de doelen te bereiken. Niet alle ruimtelijke doelen zijn namelijk via faciliterend grondbeleid te realiseren. De situatie is dus bepalend voor het type grondbeleid, ook wel situationeel grondbeleid genoemd.

Voorop staat de gewenste regierol van de gemeente, waarin het uitgangspunt is 'faciliterend waar het kan en actief waar het moet of gewenst is'.

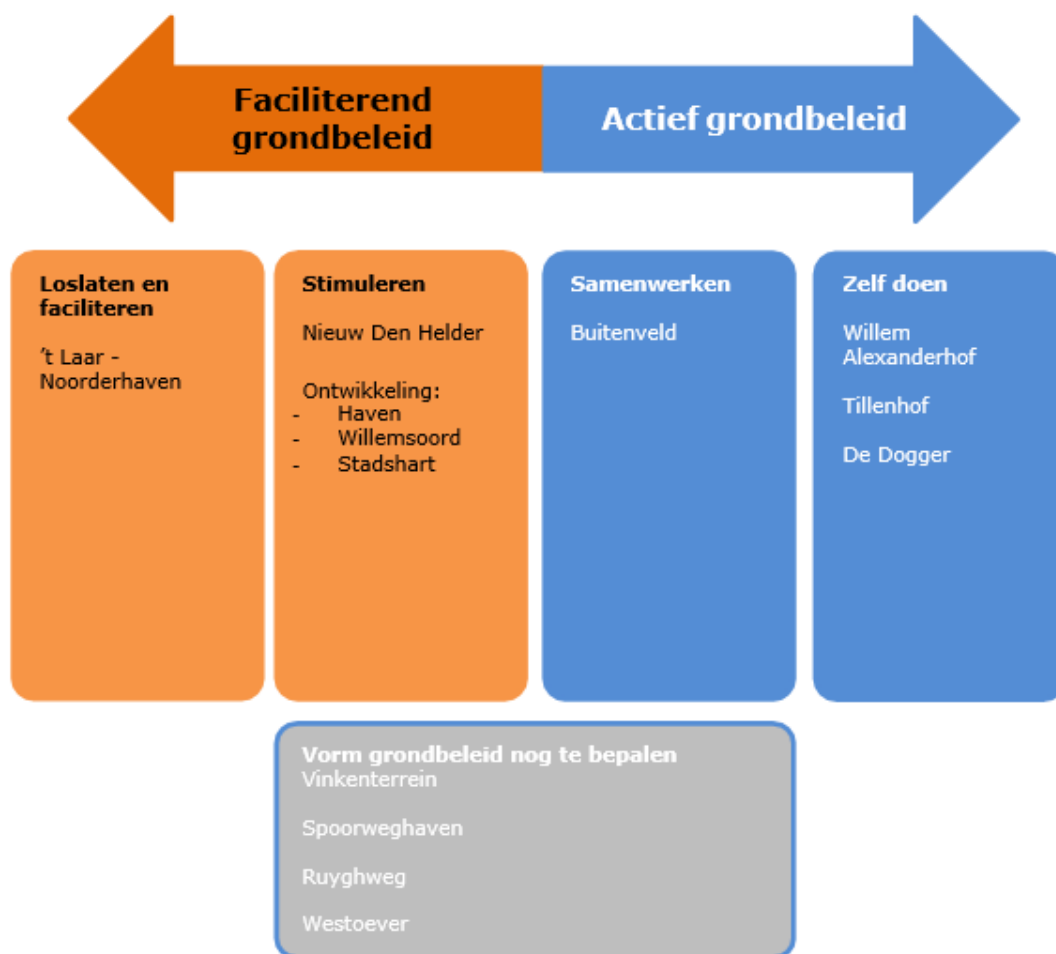
Situationeel grondbeleid houdt in dat wij per opgave/initiatief bepalen welke mate van sturing nodig is en welke risico's we kunnen nemen. Aspecten die daarbij van belang zijn:

- Hebben we een grondpositie?
- Wat zijn de risico's?
- Draagt de opgave/initiatief bij aan maatschappelijke ambities?
- Wat zijn de verwachtingen ten aanzien van de uitvoering door marktpartijen?

Uiteindelijk is het de Raad die met het vaststellen van een planexploitatie een besluit neemt op de voorstellen van het College om een project actief te ontwikkelen.

Uitgangspunt bij het situationeel grondbeleid is 'faciliterend waar het kan, en actief waar het moet of gewenst is'. Dit betekent dat voor beide vormen van grondbeleid de instrumenten op orde moeten zijn.

4.4 Helderse situaties



Steeds meer van de projecten bevinden zich in het onderdeel stimulerend. De gemeente heeft daarmee in de afgelopen jaren duidelijk koers gezet in de richting van een meer facilitaire productie. De redenen hiervoor zijn geweest de beperking van risico en vergroting van slagkracht. Gesignaleerd wordt op dit moment dat er met wisselend succes invulling kan worden gegeven aan deze stimulerende rol en dat gezocht wordt naar een instrumentarium om het gezamenlijke belang en inspanningen te borgen.

Uit de praktijk blijkt dat de gemeente niet volledig kan afzien van de actieve productierol. Wel kunnen we stellen dat actieve productie niet meer de voorkeur heeft. Hierbij dienen wij onszelf te realiseren dat we dan ook de markt de keuze moeten laten welke markt vraag voldoende kansrijk is. Mochten marktpartijen de maatschappelijk beoogde doelstelling(en) niet oppakken dan kunnen we kiezen voor actiever grondbeleid.

De gemeente ontwikkelt alleen actief als het beoogde maatschappelijke doel niet door de markt wordt opgepakt of als de gemeente zelf haar eigen grondpositie wil ontwikkelen.

5. Instrumenten

5.1 Inleiding

Om onze maatschappelijke doelen als gemeente, bijvoorbeeld op het gebied van wonen, economie en openbare ruimte te realiseren en de markt hiervoor te verleiden is het nodig dat wij duidelijk zijn over onze keuzes en prioriteiten. De keuzes die we maken in het situationeel grondbeleid dragen hieraan bij. De (vastgoed)markt zal altijd gekenmerkt worden door onzekerheden. Nationale en regionale vastgoedmarkten ervaren een sterke invloed van geo- politieke en economische onzekerheden die vaak direct hun weerslag hebben op de financiële markten en daaraan verbonden investeringen in de markt. Het grondbeleid stelt ons in staat voor een deel in te spelen op verander(en)de marktomstandigheden, want één ding is zeker: er blijft onzekerheid. Flexibiliteit is hierbij noodzakelijk. Wijzigingen vragen om continue monitoring van projecten, zowel aan gemeentezijde als aan marktzijde en het meebewegen met ontwikkelingen. Een voorbeeld van wat dit betekent voor onze sturing is: we zorgen ervoor dat marktpartijen gaan investeren in onze gemeente. Dat vraagt inzet van ons in termen van het onderhouden van netwerken en het kennen van hun investeringsagenda. Ook vraagt het om kennis van het investeringsklimaat in de commerciële markt. Niet alleen het toetsen of iets wel of niet kan, maar ook het in beeld brengen hoe het wel zou kunnen. Juist om gewenste maatschappelijke doelen te bewerkstelligen.

5.2 Instrumentarium

De uitvoering van het grondbeleid moet, na de doelstellingen te hebben vastgesteld, inzicht geven in de vraag; Wat gaan we daarvoor doen?

Bij de uitvoering van het grondbeleid kan de gemeente kiezen voor het inzetten van een privaatrechtelijk en publiekrechtelijk instrumentarium. Hieronder zijn de meest gebruikelijke instrumenten benoemd.

	Publiekrechtelijk	Privaatrechtelijk
Actief grond beleid	<ul style="list-style-type: none"> - Voorkeursrecht - Onteigening - Stedelijke herverkaveling 	<ul style="list-style-type: none"> - Grondvererving - Aanbesteding/ Tenders - Samenwerkingsovereenkomsten - Realisatieovereenkomsten - Bouw- en woonrijp maken - Gronduitgifte met voorwaarden - Erfpacht
Faciliterend grond beleid	<ul style="list-style-type: none"> - Omgevingsvisie - Omgevingsplan/ Bestemmingsplan - Kostenverhaal/ Exploitatieplan - Welstandsnota 	<ul style="list-style-type: none"> - Anterieure overeenkomst - Doorlegging aanbestedingsplicht

5.3. In een faciliterende rol

Wanneer de gemeente ervoor kiest om niet zelf de productierol op zich te nemen en grond aan te kopen, dan is het zaak om marktpartijen/derden te stimuleren om deze ontwikkelingen op te pakken. Een belangrijke stap die we hierbij moeten zetten is het creëren van perspectief bij potentiële ontwikkelaars door het formuleren van een gebiedsvisie. Hierin leggen we vast in welke richting de gemeente het gebied wil ontwikkelen en welke kansen dit biedt. Deze gebiedsvisie is meestal globaal van aard, zodat er ruimte is voor ontwikkelaars om hun eigen invulling te geven aan hun project.

Andere instrumenten om door middel van actieve regie ontwikkelingen van derden te stimuleren zijn:

- Het faciliteren van een objectief beeld van de vastgoedmarkt in Den Helder (lees continu onderzoek)
- Goede gemeentelijke organisatie: zoals één aanspreekpunt, korte doorlooptijden, beleid rondom ontwikkeling op orde, etc.;
- Experimenteren met minder regels, zoals welstandsvrij bouwen;
- Het afstoten van gemeentelijk vastgoed dat niet toebehoort aan de kern of strategische voorraad;
- Creëren van een platform waarin alle locaties zichtbaar zijn waar (her)ontwikkelingen mogelijk zijn.(met specifieke aandacht voor binnenstedelijke lokaties)

Een nadeel van faciliterend grondbeleid is dat de inzet van het publiekrechtelijk instrumentarium een zekere beperking geeft aan de realisatie van gewenste doelen.

Het risico van de ontwikkeling ligt (deels) nog steeds bij de gemeente maar de gemeente heeft minder sturingsmogelijkheden. Het risico is wel minder groot dan bij actief grondbeleid.

In het geval dat er geen gemeentelijke grond wordt ingebracht zal het financieel resultaat van de ontwikkeling nooit positief zijn. De gemeente kan slechts de door haar gemaakte kosten (tot een maximum) verhalen en draagt in geval van een exploitatieplan ook (deels) het risico van de ontwikkeling. De gemeente zal zo optimaal mogelijk haar kosten verhalen. In eerste instantie zal de gemeente trachten dit via de privaatrechtelijke weg doen, door een anterieur contract te sluiten. Het publiekrechtelijk spoor (een exploitatieplan) kan de gemeente hanteren als stok achter de deur als partijen niet tot overeenstemming komen.

5.4 In een actieve rol

Vanwege het beleidsuitgangspunt “faciliterend waar het kan, actief waar het moet” speelt de actieve productie een minder grote rol in het grondbeleid, dan in het verleden. Vooral grondverwerving voor nieuwe projecten vindt plaats vanuit een keuze waarin maatschappelijke en strategische belangen zijn afgewogen en niet vanuit grondspeculatiedoeleinden. Een voorbeeld hiervan is een ontwikkeling dat een groot maatschappelijk rendement heeft en niet door de markt wordt opgepakt.

Met betrekking tot het strategisch aankopen wordt het ‘nee, tenzij’ principe gehanteerd. Een strategische aankoop vraagt altijd om een integrale kritische blik naar nut en noodzaak. Indien samenwerking met één of meerdere marktpartijen mogelijk is, dan geniet dit de voorkeur.

Met betrekking tot strategische aankopen wordt het ‘nee, tenzij’ principe gehanteerd.

Gronduitgifte blijft een belangrijk instrument voor de gemeente. Dit geldt binnen het bestaande project Willem Alexanderhof en binnen de gebieden die de komende jaren op de markt worden gebracht. Daarnaast ontstaan nieuwe ontwikkellocaties op de plaats van bestaand gemeentelijk vastgoed, die een nieuwe functie krijgen (bijvoorbeeld bij het afstoten van overbodig geworden schoolgebouwen of bij sanering van bedrijfsterreinen). Ook komt het veel voor dat kleine oppervlaktes openbare ruimte onderdeel uitmaken van een ontwikkellocatie en om die reden aan de ontwikkelaar worden verkocht.

Door middel van gronduitgifte houdt de gemeente regie en controle op de manier waarop we grond inzetten en daarmee op de wijze waarop we het gemeentelijk beleid uitvoeren. Het is een mogelijkheid om gebiedsontwikkeling privaatrechtelijk te regelen. Bij gebiedsontwikkeling wordt na de verwerving en het bouwrijp maken van de grond, deze grond uitgegeven, ingericht en bebouwd. Dit alles gebeurt in overeenstemming met de gemeentelijke voorwaarden. De door de gemeente geïnvesteerde kosten verhalen we met de grondverkoop zoveel mogelijk.

Grond kunnen we op verschillende manieren uitgeven. Dit kan bijvoorbeeld door middel van verkoop, erfpacht, verhuur, etc. Het uitgangspunt van gronduitgifte bij gebiedsontwikkeling in de gemeente Den Helder is dat dit tegen marktconforme prijzen geschiedt en in een openbare transparante procedure.

Kort samengevat hanteert de gemeente bij gronduitgifte de volgende principes:

- Transparantie;
- Marktconformiteit;
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen;
- Bijdragen aan doelstellingen ten aanzien van aanverwante gemeentelijke beleidsterreinen zoals volkshuisvesting, monumentenzorg, stedenbouw, etc.;
- Maatwerk.

In eerste instantie verkopen we gronden en slechts in uitzonderingssituaties geven we gronden in erfpacht uit. Voor erfpacht kiezen we als grip op de herbestemming van de locatie wenselijk is, maar is ook mogelijk op uitdrukkelijk verzoek van de kopende partij.

5.5 Grondprijsbeleid

Hieronder worden de grondslagen voor het grondprijsbeleid beschreven zonder dat daarbij op specifieke prijzen wordt ingegaan om de onderhandelingspositie van de gemeente niet te beïnvloeden.

Centrale principes

Een consistent gemeentelijk grondbeleid is niet alleen gebaat bij een heldere definitie van de gehanteerde begrippen, maar tevens bij de formulering van een beperkt aantal centrale principes op basis

waarvan de prijsbepaling plaatsvindt. Door consequente toepassing van deze principes in gelijke situaties wordt voldaan aan de wens van de gemeenteraad voor een toetsbaar grondbeleid.

Nutsprincipe

Veruit het belangrijkste uitgangspunt voor het gemeentelijk grondbeleid is het nutsprincipe. De waarde van een stuk grond wordt bepaald door de economische functie die op die grond kan worden uitgeoefend; het economisch nut. Indien een stuk grond wordt gebruikt voor landbouw is het minder waard dan wanneer diezelfde grond wordt gebruikt voor industrie. De toepassingsmogelijkheden van een stuk grond worden ook bepaald door factoren als bodemsamenstelling en ligging, maar vooral ook door de bestemming die door de overheid aan die grond is toegedacht.

Een belangrijk effect van de ruimtelijke ordening is de segmentering van de grondmarkt in deelmarkten. De belangrijkste bestemmingscategorieën zijn woningbouw, kantoorlocaties, bedrijventerreinen, agrarische gebieden, natuur- en recreatiegebieden en infrastructuur. Met haar publieke ruimtelijke ordeningsfunctie bepaalt de gemeente in sterke mate de waarde van de grond binnen haar grenzen en daarmee ook de waarde van het eigen grondbezit. Om die reden verschillen de grondprijzen voor verschillende (maatschappelijke) functies.

Zuiverheidsprincipe

Het zuiverheidsprincipe is nauw gerelateerd aan het nutsprincipe. Met het uitgangspunt van zuiverheid wordt bedoeld dat geen andere elementen van de stichtingskosten of toekomstige exploitatiekosten im- of expliciet mogen worden verwerkt in de grondprijs die door de gemeente aan de initiatiefnemer in rekening wordt gebracht. In ieder geval moet worden voorkomen dat er een vermenging ontstaat tussen de grondexploitatie en de bouwexploitatie. Dit laat onverlet dat iedere economische functie zijn eigen maximaal toelaatbare grondprijs kent.

Gelijkheidsprincipe

Met het gelijkheidsprincipe wordt bedoeld dat iedere initiatiefnemer voor een zelfde hoeveelheid grond en voor de zelfde of een vergelijkbare functie een op consistente wijze berekende grondprijs in rekening krijgt gebracht. Door de gemeente worden dus geen prijsvoordelen geboden aan bepaalde categorieën initiatiefnemers. Ten behoeve van het gelijkheidsprincipe is het marktconformiteitsbeginsel van toepassing.

Locatieprincipe

De gemiddelde gewogen grondprijs voor woningbouw of bedrijventerrein wordt bepaald door de locatie en liggingsfactoren (uitstekend, goed, voldoende etc.). De grondprijs in de gemeente kan onderverdeeld worden in prijsgebieden:

Prijsvorming en waardebepaling

Voor de bepaling van de grondwaarde worden twee hoofdbenaderingen onderscheiden:

- a. Kostprijsbenadering
- b. Marktwaardemethode

a. Kostprijsbenadering

De kostprijsbenadering is een rekenmethodiek die op basis van de kosten voor verwerving en bouwrijp maken, zowel directe als indirecte kosten, een grondprijs bij uitgifte bepaalt. Er wordt geen positief saldo op de grondexploitatie nagestreefd; een saldo nul is voldoende. Veelal wordt de grondprijs op basis van de kostprijsbenadering nu gezien als het minimale bedrag waarvoor grond moet worden uitgegeven om de grondexploitatie sluitend te krijgen.

b. Marktwaardemethode

Deze methode kijkt niet naar de kostprijs van een grondexploitatie, maar kijkt naar het opbrengend vermogen van grond in het vrije marktverkeer.

Er bestaan drie methodieken om de marktwaarde van grond te bepalen:

- residuele grondwaardeberekening;
- grondquotemethode;
- comparatieve methode.

De residuele grondwaarde wordt berekend door de investeringskosten (bouw- en ontwikkelingskosten) in mindering te brengen op de commerciële waarde (verkoopwaarde; von-prijs op basis van een marktonderzoek). Deze benadering geniet de voorkeur van de VNG, de ontwikkelaars / bouwers en het Ministerie van VROM (Convenant gemeentelijk grond(prijs)beleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit, 19 december 2001).

De grondquotebenadering gaat uit van de gedachte dat een bepaald percentage van de verkoopprijs van de ontwikkeling als grondwaarde aan de gemeente hoort toe te vallen. Deze methode wordt

hoofdzakelijk bij woningbouw in grote bouwopgaven toegepast. De quote kan worden bepaald door vergelijking met aanliggende gemeenten, of door middel van een residuele berekening aan de hand van referentieprojecten. Nadelen: het ontmoedigt kwaliteit en is administratief bewerkelijk. De comparatieve methode bepaalt de grondwaarde door een vergelijking te maken met de grondprijzen van vergelijkbare ontwikkelingen in gemeenten in de naaste omgeving.

Uitgangspunten grondprijsmethoden

De gemeente gebruikt voor de vaststelling van de grondprijzen per gebruiksfunctie een bepaalde grondprijsystematiek. De grondprijs is immers afhankelijk van de te realiseren bestemming op de betreffende gronden. De richtprijzen per gebruiksfunctie voor de gronduitgifte worden een keer per 4 jaren geactualiseerd en vastgesteld door het college in een grondprijzenbrief. De volgende grondprijsmethodiek en de volgende uitgangspunten worden hierbij gehanteerd:

De grondprijzen worden marktconform vastgesteld Dit houdt in dat:

- de grondprijzen worden gebaseerd op de te realiseren functie;
- de residuele methode ligt in principe ten grondslag aan de grondprijsbepaling;

De grondprijzen in een jaarlijks uit te brengen grondprijzenbrief zijn richtprijzen. De werkelijke prijs wordt in de praktijk vastgesteld op basis van het programma, de ligging, de oppervlakte en de dan geldende marktsituatie.

Uitzonderingen daarop zijn:

- De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen en snippergroen;
- De grondprijzen voor bedrijven.

In onderstaand schema worden de kaders voor de grondprijzen wat specifieker per functie weergegeven:

Functie	Methode	Eenheid	Aandachtspunt/opmerking
Sociale huurwoningen	Vaste prijs	Woning	
Sociale koopwoningen	Vaste prijs	Woning	
Vrije sector huurwoningen	Residueel	Woning	
Vrije sector koopwoningen	Residueel	Woning	
Vrije sector kavels	Residueel	Woning	
Bedrijven	Comparatief	m2 uitgeefbaar	
Kantoren	Residueel	m2 BVO	Indien de FSI>1, rekenen per m2 bvo
Detailhandel	Residueel	m2 BVO	
Horeca	Residueel	m2 BVO	
Maatschappelijke voorzieningen	Vaste prijs	m2 BVO	
Parkeren	Residueel	m2 parkeerplek	Ondergrens afhankelijk locatie en functie
Snippergroen	Vaste prijs	m2 kavel	

De grondprijzen worden een keer per 4 jaren in een grondprijzennota door het college vastgesteld. De grondprijzen zijn marktconform en worden residueel of comparatief bepaald.

5.6 Actief of faciliterend grondbeleid (duurzaamheid als inzet)

Duurzaamheid wordt al jarenlang genoemd in diverse nota's en beleidstukken. De koppeling met grondbeleid wordt meestal niet gemaakt, waardoor het grondbeleid onvoldoende wordt ingezet om duurzame gebiedsvernieuwing te stimuleren. Door de wet VET en de energietransitie is de vraag naar duurzame bouw in een stroomversnelling geraakt. De gemeente Den Helder heeft haar ambities vastgelegd in de duurzaamheidsagenda uit 2017 met een nadere specificatie middels de raadsinformatiebrief Energieneutraal Den Helder ambitie 2019, met kenmerk Nr. RI19.0019 (2019)

Om de afspraken die gemaakt zijn over duurzaamheid te realiseren, heeft de gemeente zowel in een faciliterende rol als in een actieve rol sturingsmogelijkheden. Privaatrechtelijk kunnen we afspraken vastleggen in anterieure overeenkomsten en koop- realisatieovereenkomsten en in tenders voor gebiedsontwikkeling of bij de selectie van een projectontwikkelaar kan op duurzaamheid worden geselecteerd. Publiekrechtelijk kunnen er binnen het bestemmingsplan mogelijkheden worden opgenomen die bijdragen aan flexibiliteit zoals binnenplanse afwijkingsbevoegdheden voor het college en meervoudig ruimtegebruik (openbare ruimte en/of groen geschikt als functie voor energieproductie). Om inzicht te geven aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan voor de bouw kunnen kavelpaspoorten

worden uitgegeven met daarin bijvoorbeeld opgenomen percentage groen / grijs (verhard oppervlak), waterbuffering op de eigen kavel, groene 'zachte' erfafscheidingen. Er kan verschil zitten tussen enerzijds het gewenste financieel resultaat en anderzijds de gewenste duurzame invulling. Duurzaamheid en de ontwikkelingen op de energiemarkt zullen echter steeds meer als 'normaal' worden beschouwd en door de markt worden gevraagd. Hierdoor neemt de financiële haalbaarheid van projecten toe.

6. Beheersing en verantwoording

6.1 Beheersing (kaders financieel beheer)

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving is aangescherpt op het gebied van aanbesteding, staatssteun, vennootschapsbelasting, Wet markt en overheid, Mededingingswet en de Wet houdbare overheidsfinanciën (Hof). Door de aanscherping van deze regels is de gemeente meer verantwoording schuldig over de inzet van gelden, het moment van afrekenen van verwachte winsten en verliezen en de verhoudingen met andere marktpartijen.

Financieel

Het is essentieel om zowel op project- als op portefeuilleniveau overzicht en inzicht te hebben van de risicodragende grondproducties om goed te kunnen sturen. Voor de jaarlijkse Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) maken we een aantal actualisaties en analyses. De raad stelt de jaarlijkse MPG vast en in de prognose zijn de volgende onderwerpen opgenomen:

1. De realistische ramingen van de kosten op basis van kengetallen, aantallen, planning en fasering;
2. Een realistische raming van de opbrengsten, inclusief de faseringen;
3. Inzicht in de markt- en projectrisico's;
4. Beheersmaatregelen van de genoemde risico's.

6.2 Verantwoording

Bij de programmabegroting en de -rekening van de gemeente nemen we ten minste de volgende onderwerpen op in de paragraaf grondbeleid:

- a. een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b. een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- c. een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d. een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- e. de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van grondzaken.

Toelichting

- a. In de programma's staat opgenomen welke gebieden we in ontwikkeling hebben of willen ontwikkelen en wat we daar willen bereiken.
- b. Grondbeleid is een ruim begrip. Hier heb je de mogelijkheid om de ontwikkeling en afwijking van grondprijzen voor bijvoorbeeld snippergroen en maatschappelijk nut te melden. Ook wat betreft verwachte verkopen van overige gronden en de realisatie van verkopen. Het beleid voor erfpachtgronden hoort hier ook bij.
- c. De actuele prognose laat zien hoe de ontwikkelingen en risico's zijn en het uiteindelijke resultaat.
- d. Een berekening van een geraamde winstneming moet conform de regels van het Bbv (zie ook Bijlage 2).
- e. Bij een verliesgevend grondexploitatie moeten we aangeven hoe we aan het bedrag van de verliesneming komen en hoe we de risico's hierin hebben meegenomen.

6.3 Reserve en voorzieningen

Een gemeente loopt bij het uitvoeren van een actief grondbeleid diverse (financiële) risico's, gegeven de vaak lange looptijden en aard van de projecten. Deze risico's kunnen ontstaan door wijzigingen in parameters die ten grondslag liggen aan de financiële ramingen, zoals rentestand, inflatie en fasering, als ook door wijzigingen in de afzetmarkt of wet- en regelgeving. Daarnaast kunnen politieke, juridische, maatschappelijk etc. risico's voortkomen uit meer projectgebonden aspecten, zoals risico's die samenhangen met de bodemkwaliteit, archeologische vondsten en hogere verwervingskosten.

In het BBV wordt aangegeven dat gemeenten een schatting moeten geven van de met die ontwikkelingen samenhangende risico's en verplichtingen waarvan tot aan het tijdstip van optreden nog onvoldoende zekerheid bestaat. Voor het beoordelen van de omvang hiervan, is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de omvang en achtergronden van de risico's in samenhang met het beschikbare weerstandsvermogen van de gemeente om deze risico's op te vangen.

Algemene Reserve Grondexploitatie

De Algemene Reserve Grondexploitatie wordt gevoed middels resultaten van de individuele grondexploitaties totdat een bepaald niveau bereikt is. Dit niveau wordt jaarlijks na het bepalen van het weerstandsvermogen door middel van de Monte Carlo methode bepaald. Er vindt jaarlijks geen standaardafdracht van de Algemene Reserve Grondexploitatie aan de Algemene Dienst plaats.

Afsluiten grondexploitaties

Het eindsaldo van de af te sluiten individuele grondexploitaties komt ten gunste/ten laste van de algemene reserve grondexploitatie alsmede de winstnemingen van individuele grondexploitaties totdat het door de Raad vastgestelde niveau (zie weerstandsvermogen) is bereikt. Middels een egalisatiereserve grondexploitatie waaruit de vrijval van de voorziening waarin de begroting al rekening mee wordt gehouden betaald wordt of een eventueel verlies mee wordt afgedekt.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf van de gemeente Den Helder, is dat deel van de algemene reserve grondexploitatie dat aanwezig is om niet voorziene toekomstige tegenvallers in gemeentelijke exploitaties op te kunnen vangen door hiervoor een verliesvoorziening te treffen. Met het doel om de continuïteit van de bedrijfsvoering van de gemeente Den Helder te kunnen garanderen. Het weerstandsvermogen bestaat uit middelen en mogelijkheden waarover een gemeente beschikt om niet begrote kosten te dekken die onverwachts en substantieel zijn. Reguliere risico's, risico's (calculatie, markt, financieel en organisatie) die zich regelmatig voordoen en die veelal vrij goed meetbaar zijn, maken geen deel uit van de risico's in de paragraaf weerstandsvermogen.

Hiervoor kunnen voorzieningen worden gevormd. Risico's die samenhangen met grondexploitatie, gebiedsontwikkelingen en samenwerking zijn voorbeelden van risico's die wel tot de paragraaf weerstandsvermogen horen. Veelal speelt het grondbedrijf een belangrijke rol bij de totstandkoming van het weerstandsvermogen. Op basis van (jaarlijks herziene) risico-inschattingen van verschillende exploitaties wordt bepaald welk vermogen aangehouden moet worden voor het afdekken van risico's. Voor het beoordelen van de robuustheid van de begroting is inzicht nodig in de omvang en de achtergronden van de risico's en de aanwezige weerstandscapaciteit.

De mate van weerstandsvermogen in de algemene reserve grondexploitatie, is door de gemeente zelf vast te stellen. Een algemene norm voor het weerstandsvermogen van gemeenten is er niet. In de toelichting op artikel 11 van de BBV staat dat het aan gemeenten zelf is om beleidslijnen te formuleren over het in de organisatie noodzakelijk geachte weerstandsvermogen. De minimale omvang van de algemene reserve grondexploitatie wordt bepaald op basis van een ratio weerstandsvermogen van minimaal 1. In een formule wordt dat als volgt weergegeven:

Ratio weerstandsvermogen = beschikbare weerstandscapaciteit benodigde weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit zijn de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente kan beschikken om niet begrote kosten te dekken. Dit is te vergelijken met de algemene reserve grondexploitatie. De minimale omvang (de benodigde weerstandscapaciteit) van het weerstandsvermogen wordt in de gemeente Den Helder jaarlijks bepaald middels een Monte Carlo methode. Bij deze methode worden door middel van een simulatie en kansberekening verschillende scenario's doorlopen waardoor een mate van risico berekend wordt.

Het verdient aanbeveling maatregelen die zijn genomen bij verlieslijdende complexen in de toelichting op de balans te vermelden. Indien noodzakelijk zullen ter zake voorzieningen moeten worden gevormd en in de balans worden opgenomen.

Het weerstandsvermogen moet jaarlijks worden geactualiseerd. Dit geldt voor alle voorzieningen. Ook in de tussentijdse planning- en control producten (voorjaarsnota, etc.) dienen op dat moment bekend zijnde financiële mee- of tegenvallers ten opzichte van het vastgestelde plansaldo boven een bepaalde grens te worden gemeld. Daarbij moeten ook de financiële consequenties voor de reserve en/of voorzieningen worden aangegeven.

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen in werking getreden. Gemeenten worden belastingplichtig indien en voor zover zij een onderneming in fiscale zin drijven. De resultaten die worden behaald met de door de gemeente gedreven ondernemingen, zijn met ingang van 1 januari 2016 in principe met 25% vennootschapsbelasting belast (tarief tot en met € 200.000 bedraagt 20%, daarboven 25%). Een onderneming is een organisatie van arbeid en kapitaal, die deelneemt aan het economische verkeer en een winststreven heeft. Aan de eerste twee vereisten, organisatie van arbeid en kapitaal en deelname aan het economische verkeer wordt voldaan. De vraag bij grondbedrijven is of ook aan het vereiste van winststreven, ook wel winsttoegmerk genoemd, wordt

voldaan. In het najaar 2015 heeft de Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden (SVLO) een specifiek voor grondbedrijven ontwikkelde "QuickScan winstoogmerk" (hierna: QuickScan) gepubliceerd. Door middel van het uitvoeren van de QuickScan wordt een indicatie verkregen van het winstoogmerk van de actieve grondexploitaties (MPG dan wel totaalstelling van de afzonderlijke grondexploitaties) en mits deze toets strikt wordt toegepast. Indien op totaalniveau uit de QuickScan een positief resultaat blijkt, dan is dat een indicatie voor het feit dat sprake is van een winstoogmerk en daarmee sprake is van belastingplicht voor deze grondexploitaties. Indien de uitkomst van de QuickScan daarentegen sterk negatief is, dan is van een onderneming waarschijnlijk geen sprake. Bij een resultaat rond nihil, is nader onderzoek noodzakelijk om zekerheid te krijgen over het winstoogmerk. Dit nader onderzoek kan worden uitgevoerd met behulp van de Post Quick Scan. Om incidentele effecten zo veel mogelijk te elimineren, moet deze toets in principe over drie jaren worden uitgevoerd.

Op basis van de huidige inzichten is het grondbedrijf een onderneming. De fiscale winstberekening wijkt af van de normale (BBV) winstberekening. Jaarlijks wordt het fiscale resultaat bepaald ten behoeve van de VPB aangifte van de gemeente. Daarnaast wordt op basis van de geactualiseerde grondexploitatie en de gerealiseerde resultaten de fiscale doorrekening van de grondexploitatie geactualiseerd. Een grondexploitatie gaat tot de onderneming behoren vanaf het moment van de eerste ondernemershandeling. Veelal ligt dit moment vóór het raadsbesluit om de BIE vast te stellen. De eerste ondernemershandeling kan bijvoorbeeld al zijn het opstellen van de plannen voor de grondexploitatie of de aankoop van een perceel grond. In het lopende jaar wordt een te betalen voorlopige aanslag aangevraagd, hiermee wordt voor een groot deel belastingrente voorkomen.

Bijlage 1: Grondprijzen en waarderingsmethodiek

Inleiding

Deze bijlage is bedoeld om afspraken vast te leggen rondom de uitgifte van grond en de prijsbepaling daarvan vast te leggen. De bijlage dient als vervanging van de nota Grondprijzenbeleid uit 2015.

Doelstelling

Het grondprijnsbeleid dient een vijftal doelen:

- Transparantie
- Marktconformiteit
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen
- Bijdragen aan doelstellingen ten aanzien van aanverwante gemeentelijke beleidsterreinen zoals volkshuisvesting, monumentenzorg, stedenbouw, etc.
- Maatwerk

Ad 1. De overheid is verplicht om transparant te werk te gaan. Burgers en belanghebbenden kunnen dan begrijpen waarom een bepaalde werkwijze wordt gehanteerd en hoe en waarom bepaalde beslissingen tot stand komen.

Ad 2. Hoewel vaak meer doelstellingen een rol spelen dan puur bedrijfsmatige / financiële, dient een gemeente toch in de meeste situaties marktconform te opereren. Hiermee wordt bereikt dat de gemeente op het financiële vlak niet tekort wordt gedaan, dat marktpartijen en derden gelijk worden behandeld en dat geen ongeoorloofde en onbedoelde staatssteun wordt verleend.

Ad 3. Bij haar functioneren op de grond- en vastgoedmarkt mag een gemeente eerlijke concurrentie niet in de weg staan en moet recht worden gedaan aan het gelijkheidsbeginsel. Het verkoopbeleid en prijsstelling moeten er daarom op gericht zijn alle potentiële kopers gelijke kansen te geven. Dit heeft deels te maken met de prijsstelling (zie 'Marktconformiteit') en daarnaast met het feit dat iedere onderneming in principe de mogelijkheid moet hebben om een bepaald stuk grond of object te kopen en een ontwikkeling tot stand te brengen en de gemeente niet exclusief zaken doet met een bepaalde onderneming.

Ad 4. De gemeente heeft doelstellingen op heel veel verschillende beleidsvelden. Bij de verkoop van grond en vastgoed kunnen meerdere beleidsvelden een rol spelen. Bij het uitgifte-

en grondprijnsbeleid dient hiermee rekening te worden gehouden. Het dient vooraf helder te zijn hoe zich dit verhoudt tot de doelstelling op gebied van marktconformiteit. Overigens mag dit nooit ten koste gaan van de eerlijke concurrentie.

Ad 5. De gemeente Den Helder heeft een grote diversiteit aan grond- en vastgoedtransacties. In de praktijk blijkt dat ieder project weer anders is en een advies op maat nodig heeft. De marktwaarde wordt bepaald door de huidige bestemming en functie van de locatie en wanneer de verwachting is dat de bestemming en functie in de (nabije) toekomst wijzigt, dan kan ook de toekomstige bestemming bepalend zijn. Per categorie grond en vastgoed moet worden bepaald welke methode wordt toegepast. Op deze manier wordt er recht gedaan aan iedere specifieke situatie en wordt er maatwerk geleverd.

Algemene uitgangspunten

- Uitgangspunt is dat wanneer verwacht wordt dat de bestemming / de functie na verkoop verandert, dat de te verwachten nieuwe bestemming / functie als basis geldt voor de vaststelling van de uitgifteprijs.
- In principe laten we altijd een taxatie maken door onafhankelijke deskundige, behalve als een vaste grondprijs voor de desbetreffende functie is vastgesteld. Uitzondering geldt wanneer de verwachte opbrengst lager geschat wordt dan € 25.000,- en de eigen organisatie deskundig genoeg is om de prijs te bepalen en onderbouwen of wanneer door de raad een vaste vierkante meterprijs is vastgesteld.
- De kosten die voortkomen uit de grondtransactie zijn in principe altijd voor de koper
- ('kosten koper principe').
- De in deze bijlage genoemde prijzen zijn exclusief btw, voor zover de transacties plaatsvinden in de btw-sfeer.

Verdeling van bevoegdheden

Binnen de kaders is het college bevoegd om vastgoedtransacties te plegen. De gemeenteraad wordt hierin gekend middels de planning- en controlcyclus.

Het college is gemandateerd om de 'vaste' grondprijzen jaarlijks te verhogen met de consumentenprijs-index (CPI) vastgesteld door het CBS.

Wanneer het college een prijs vast wil stellen die afwijkt van de kaders uit deze bijlage, dan is zij gehouden een wensen- en bedenkingen procedure te houden. Dit geldt niet bij transacties waarbij het verschil tussen de werkelijke prijs en de theoretische prijs (= prijs die voortkomt uit toepassing kaders) kleiner is dan 20% (van de theoretische prijs) en in absolute zin lager is dan € 100.000,-.

BELEID BIJ VERKOOP VAN GROND

Grond ten behoeve van ontwikkeling

De gronden die bestemd zijn voor ontwikkeling en die eigendom zijn van de gemeente kunnen onderverdeeld worden in grondexploitaties (Julianadorp Oost) en toekomstige ontwikkelgebieden (voorheen: niet in exploitatie genomen gebieden). Deels betreft dit grond die de gemeente al in bezit had en die een nieuwe bestemming krijgt, deels betreft het grond die de gemeente bewust heeft verworven om deze te ontwikkelen. De verkoop van deze grond kan op meerdere manieren gebeuren:

- Verkoop op de vrije markt via de gemeentelijke organisatie (bijvoorbeeld bedrijfsterreinen, vrije kavels).
- Verkoop bij inschrijving/prijsvraag via de makelaar waarbij ook een plan wordt gevraagd.
- Verkoop via samenwerking waarbij niet alleen de gemeente, maar ook één (of meer) projectontwikkelaar(s) de grond in handen heeft(hebben). De verkoop van de grond aan de ontwikkelaar vormt een onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst of koop- realisatieovereenkomst. Zijn de afzonderlijke grondeigendommen groot genoeg dan kunnen ook de bouwplannen apart worden gerealiseerd.

Wanneer het onderdeel sociale woningbouw een grote rol speelt in een ontwikkeling, dan kan de gemeente ook kiezen om de grond rechtstreeks aan een woningcorporatie te verkopen of in te brengen. Deze neemt de ontwikkeling dan voor haar rekening.

Verkoop bedrijfskavels

Voor de uitgifte van bedrijventerreinen wordt een reservering- en optiesysteem gehanteerd. De systematiek kent de volgende drie stadia:

1. **Pre-reservering.** De pre-reservering wordt afgegeven aan een ondernemer op zijn verzoek en beslaat een termijn van drie maanden. Tijdens de pre-reservering heeft een ondernemer de tijd om in gesprek te gaan met de eigen directie, kredietverstrekkers, architecten, bouwondernemingen, etc. Aan het einde van de pre-reserveringstermijn dient de ondernemer een ontvankelijke bouw-aanvraag te hebben ingediend. Is de pre- reserveringstermijn verlopen en is er geen aanvraag ingediend door de ondernemer, dan loopt de pre-reservering automatisch af. De rechten op de locatie zijn dan tevens vervallen.
2. **Reservering.** Indien aan de ondernemer een grondaanbieding gedaan wordt, dient deze geaccepteerd te worden binnen een termijn van drie maanden: de reserveringstermijn. Als de grondaanbieding geaccepteerd wordt, is er sprake van een koopovereenkomst. Is de reserveringstermijn verlopen en heeft de gemeente geen schriftelijke acceptatie ontvangen, dan vervallen de aanbieding en de rechten op de locatie.
3. **Optie.** In het geval de reserveringstermijn onvoldoende blijkt te zijn, gaat de optietermijn in met een looptijd van 6 maanden. Voor de optie wordt een optievergoeding vooraf in rekening gebracht bij de ondernemer. Bij de akte van levering wordt de optievergoeding verrekend met de grondprijs. De optievergoeding is gelijk aan de wettelijke rente (op basis van zakelijke handelstransacties) zonder toeslagen over de grondwaarde.

Openbare ruimte in gebruik

Het is mogelijk dat een particulier of bedrijf een stuk van de openbare ruimte (ook wel snippergroen genoemd) koopt of in bruikleen neemt, aangrenzend aan zijn eigen perceel. Hiervoor geldt:

- Er wordt alleen grond verkocht aan de eigenaar van een aangrenzend perceel (nooit aan een huurder);
- De strook snippergroen grenst direct aan het eigendom van de aanvrager;
- De strook snippergroen is gelegen tussen de particuliere erfgrans en de openbare verharding;
- Er zijn geen verkeerskundige bezwaren;
- Er zijn geen nutsvoorzieningen in het betreffende perceel aanwezig;
- Er zijn geen omgevingsbezwaren;
- Er zijn geen onderhoudsbezwaren;
- Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren;

- Er zijn geen bestemmingsplan technische bezwaren;
- Er zijn geen bezwaren in verband met beheer van omliggende openbare ruimte;
- Er zijn geen milieutechnische bezwaren.

Het college kan gemotiveerd afwijken van de voorwaarde van directe aangrenzing indien er een maatschappelijk belang bij verkoop of ingebruikgeving aanwezig is.

BELEID TEN AANZIEN VAN PRIJSBEPALING

Woningbouw

Traditioneel wordt onderscheid gemaakt tussen sociale sector en vrije sector, hierbij wordt aangesloten bij de huurliberalisatiegrens die jaarlijks landelijk wordt bepaald. Lagere huur – onder de grens - betreft sociale sector en hogere huur is vrije sector. Ten aanzien van koopwoningen is geen landelijke definitie beschikbaar.

Vrije sector

Voor vrije sector woningbouw geldt geen vaste grondprijs, maar wordt per project / situatie een aparte taxatie gemaakt. Hierbij is de methode van residuele grondwaarde de beste methode om de grondprijs vast te stellen. De residuele grondwaarde methode gaat uit van de verkoopprijs (vrij op naam prijs), die wordt verminderd met af te dragen btw en de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten). Het bedrag dat overblijft wordt de residuele grondwaarde genoemd en is tevens de grondprijs.

Het maken van een residuele waarde berekening betreft maatwerk. Deze methode is daarom ook goed toepasbaar op de situatie van Den Helder, waarbij grote verschillen kunnen zijn tussen verschillende projecten.

Belangrijk is om de residuele waarde berekening door een externe deskundige (erkende, externe taxateur) te laten uitvoeren, waardoor zowel de acceptatie door de koper van de grond sneller bereikt zal zijn, maar ook wordt aangetoond dat de gemeente transparant opereert (Wet Markt en Overheid).

Sociale sector

Het vaststellen van de grondprijs van sociale woningbouw via de residuele waarde methode is minder geschikt. Voor een deel van de sociale woningbouw zal de residuele waarde negatief uitvallen, de zogenaamde onrendabele top. Om toch een bijdrage in de grondkosten te hebben wordt meestal een vast bedrag bepaald als grondprijs voor sociale woningbouw. Onderzoek wijst uit dat deze vaste grondprijs voor sociale woningbouw zo'n € 15.000,- (excl. btw) per woning bedraagt. Bij gestapelde bouw wordt voor alle woningen boven de derde bouwlaag een korting van 50% berekend. Hierbij geldt wel dat de totale grondprijs voor de gemeente tenminste kostendekkend moet zijn (ten aanzien van verwerving, bouw- en woonrijp maken en plankosten).

Wanneer binnen een project aan verschillende afnemers bouwgrond wordt verkocht, dan kan het zijn dat er een verschillende grondprijs per vierkante meter wordt berekend, wanneer de verhouding van sociale woningbouw / vrije sector voor de individuele ontwikkelaars verschillend is.

Bouwrijpe grond

Bij bovenstaande benadering wordt uitgegaan dat de gemeente bouwrijpe grond levert en de kosten van inrichting van de openbare ruimte voor haar rekening neemt. Het komt echter ook voor dat een projectontwikkelaar deze werkzaamheden (gedeeltelijk) zelf uitvoert. In dat geval worden de geschatte kosten van de werkzaamheden afgetrokken van de (bij voorkeur residuele en bij uitzondering vaste) grondprijs, met dien verstande dat het voor de gemeente nog altijd kostendekkend moet zijn.

Inbreng openbare ruimte

Het komt, zeker bij herontwikkeling, regelmatig voor dat een projectontwikkelaar een groot deel van de benodigde bouwkaavel in eigendom heeft, maar in verband met het specifieke ontwerp van gebouw(en) en infrastructuur een stuk van de aangrenzende openbare ruimte van de gemeente nodig heeft. Vaak wordt na realisatie ook weer een stuk (ingerichte) openbare ruimte opgeleverd (grondruil). De prijs van deze inbreng van openbare ruimte wordt als volgt bepaald:

- In geval van inbreng van openbare ruimte in een (veel) groter woningbouwplan en oplevering van ingerichte openbare ruimte door de ontwikkelaar, wordt enkel de grondprijs in rekening gebracht over het saldo van de in te brengen openbare ruimte en op te leveren openbare ruimte;
- Voor de inbreng van openbare ruimte van (per saldo) minder dan 50 vierkante meter
- geldt een vaste prijs van € 50,- per vierkante meter;

- Voor de inbreng van openbare ruimte van (per saldo) meer dan 50 vierkante meter geldt de normale berekening van de grondprijs, met dien verstande dat de kosten van bouw- en woonrijp maken en inrichting van nieuwe openbare ruimte naar rato in mindering kunnen worden gebracht.

Voorbeeld:

Voor een plan is 1.000 m² openbare ruimte in nodig. Als het plan klaar is wordt 960 m² ingerichte openbare ruimte opgeleverd die eigendom wordt van de gemeente. Per saldo is er dan dus 40 m² nodig, waarvoor een prijs van € 50,- per m² wordt gerekend, totaal dus € 2.000,-

Bedrijfsmatige functies

Bedrijventerrein

Voor bedrijventerreinen geldt dat de uitgifteprijs in ieder geval moet leiden tot een kostendekkende grondexploitatie. Daarnaast moet de prijs concurrerend zijn met vergelijkbare bedrijventerreinen. De uitgifteprijs van bedrijventerreinen wordt tezamen met de grondexploitatie door de raad vastgesteld. Daarna wordt dat bedrag in principe jaarlijks geïndexeerd.

Overigens is het mogelijk om binnen een project te differentiëren met de grondprijs, bijvoorbeeld een door een hogere prijs voor zichtlocaties of woon / werk-locaties te hanteren. Dit wordt vastgelegd in een verkavelingsplan.

Op het moment van opstellen van deze bijlage heeft de gemeente slechts één bedrijventerrein in de verkoop, Doggerswijk West. De uitgifteprijs in dit project bedraagt € 113,- per m² voor bedrijventerrein-kavels en € 154,- per m² voor woon/werk kavels. Dit is een kostendekkende prijs, waar tevens een kleine winstoverslag in zit. Deze prijs is ten opzichte van bedrijventerreinen in de omgeving concurrerend.

Kantoren / detailhandel / horeca

Voor het bepalen van de uitgifteprijs van grond bedoeld voor functies Kantoren / detailhandel / horeca is altijd maatwerk nodig, omdat de omstandigheden (locatie, omvang, etc.) steeds verschillend zullen zijn. Een taxatie door een onafhankelijke deskundige is daarom noodzakelijk. Uitgangspunten bij een taxatie zijn dan:

- Residuele waarde
- Opbrengsten worden gebaseerd op de huurwaarde
- Wanneer het bruto vloeroppervlak groter is dan de omvang van de kavel, dan wordt de uitgifteprijs gebaseerd het bruto vloeroppervlak

Bijzondere commerciële functies

Hieronder vallen bijvoorbeeld (para)medische beroepen, particuliere kinderopvang en peuterspeelzalen, bioscopen, amusementshallen, sportcentrum met winstooi, wellnessfaciliteiten, etc.

Uitgangspunt is marktconforme en (minimaal) kostendekkende prijs, vast te stellen door middel van een taxatie.

Nutsvoorzieningen

Grond ten behoeve van nutsvoorzieningen (zoals verdeelstations en zendmasten) worden voor een vaste prijs van € 100,- per vierkante meter verkocht.

Maatschappelijke functies

Met maatschappelijke accommodaties worden panden bedoeld ten behoeve van niet- commerciële organisaties met een maatschappelijk doel.

Transacties met grond of gebouwen (verkoop, aankoop, uitgifte in erfpacht of verhuur) met een organisatie of onderneming dient tegen een marktconforme prijs te geschieden.

In geval door de gemeenteraad in voorkomend geval een hoog belang aan de maatschappelijke functie wordt gehecht kan de raad op grond van de Wet Markt en Overheid afwijken van de marktconformiteit vanwege het algemeen maatschappelijk nut van de functie. Ook kan de raad een additionele subsidie conform de gemeentelijke subsidieverordening overwegen. In alle gevallen is transparantie in dergelijke gevallen een eis.

Overige functies

Snippergroen/ Restgronden

Voor verkoop van losse stukjes openbare ruimte (niet bedoeld voor het mogelijk maken van een (her)ontwikkeling) wordt een vast bedrag van € 100,- per vierkante meter gerekend. Wanneer het algemeen belang hiermee gediend wordt kan een korting worden vastgesteld door het college.

Landbouwgrond

De prijs van landbouwgrond hangt af van specifieke kenmerken als grootte, ligging, gebruiksmogelijkheden, etc. Per situatie wordt door middel van een taxatie de prijs bepaald.

Natuur

De grondprijs voor natuur is maximaal zo'n € 5,- per vierkante meter. Indien toekomstige herontwikkeling is uitgesloten en grond ten behoeve van natuur wordt uitgegeven aan een niet-commerciële beheersorganisatie, dan kan gekozen worden voor uitgifte om niet.

Strand

Grond op het strand wordt nooit verkocht. Wel is verhuur mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van horeca of strandhuisjes. Hier gelden vaste prijzen:

- Paviljoens seizoensgebonden: € 11,- per vierkante meter per jaar
- Paviljoens jaarrond: € 16,50 per vierkante meter per jaar
- Strandhuisjes: € 900,- per huisje per jaar + € 20,- per m2 per jaar voor overige voorzieningen

Erfpacht

Voor het vaststellen van de nieuwe canon dient eerst de waarde van de grond te worden bepaald conform de in deze bijlage aangegeven methode om de verkoopprijs te bepalen. Over die grondwaarde betaalt de erfpachter een percentage als jaarlijkse canon (pachtsom). Het percentage dat hiervoor wordt gehanteerd betreft het rentepercentage voor een 25-jarige annuïtaire geldlening bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten met een 10-jaarlijkse rente-aanpassing, zoals dat geldt vier maanden voor aanvang van de nieuwe herzieningsperiode, verhoogd met 0,25% wegens administratiekosten.

Overige uitgangspunten ten aanzien van de erfpacht zijn vastgelegd in het erfpachtbeleid.

ACTUALISATIE PRIJSBEPALING

Indien de in deze bijlage genoemde prijzen afwijken van de gestelde kaders, doordat de prijzen bijvoorbeeld niet meer marktconform zijn, dan wordt de planning & control cyclus gebruikt om aanpassingen te bewerkstelligen. De geactualiseerde prijzen, zoals vermeld in de planning & control documentatie, zijn vanaf dan leidend. Deze bijlage wordt in ieder geval ieder 4 jaar geactualiseerd.