

Nota Grondbeleid Altena 2024

De raad van de gemeente Altena,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

besluit:

1. De volgende beleidsuitgangspunten die zijn benoemd in de nota Grondbeleid Altena 2024 specifiek vast te stellen:
 - a. De ontwikkelstrategie gemeentelijke bedrijventerreinen;
 - b. De ontwikkelstrategie voor de versnelling van de woningbouw;
 - c. De verbetering van de betaalbaarheid van de woningbouw
 - d. De regels voor het uitgiftebeleid en de implementatie van het Didam-arrest;
 - e. De beleidsstandpunten voor het faciliterend grondbeleid.
2. De Nota Grondbeleid Altena 2019 in te trekken.

1. INHOUDSOPGAVE

1. INHOUDSOPGAVE
2. GRONDBELEID GEMEENTE ALTENA – BELEIDSSAMENVATTING
 - 2.1 Wat is grondbeleid?
 - 2.2 Actief of faciliterend grondbeleid?
 - 2.3 Sturen op gemeentelijke doelen – algemeen
 - 2.4 Ontwikkelstrategie: de nota grondbeleid als gereedschapskist
 - 2.5 Ontwikkelstrategie: gemeentelijke bedrijventerreinen
 - 2.6 Ontwikkelstrategie: versnelling en betaalbaarheid woningbouw
 - 2.7 Beleidsuitgangspunten gemeentelijk uitgiftebeleid
 - 2.8 Beleidsstandpunten faciliterend grondbeleid 8
3. VOORWOORD
4. INLEIDING
 - 4.1 Wat is grondbeleid?
 - 4.2 Actief of faciliterend grondbeleid?
 - 4.3 Wat staat er in deze nota grondbeleid?
 - 4.4 Actualisatie van de oude nota grondbeleid is nodig
5. GEMEENTELIJKE DOELEN EN AMBITIES
 - 5.1 De twee keuzelijnen voor ontwikkeling
 - 5.2 Sturing op het bereiken van de gemeentelijke doelen
 - 5.3 Reactief of proactief handelen
6. AANKOOPBELEID
 - 6.1 Algemeen
 - 6.2 Aankoopbeleid
 - 6.3 Verwervingsmogelijkheden
 - 6.4 Risico's grondaankopen
 - 6.5 Voorkeursrecht
 - 6.6 Onteigening
7. GRONDUITGIFTE
 - 7.1 Algemeen
 - 7.2 Didam-arrest
 - 7.3 Publicatie voornemen tot vervreemding
 - 7.4 Beleidsstandpunten uitgifte gronden binnen de kaders Didam-arrest
 - 7.5 Stimuleringsmaatregelen betaalbare woningbouw
 - 7.6 Gemeentelijke erfpacht
 - 7.7 Algemene bepalingen koopovereenkomsten
 - 7.8 Grondprijzen

8. EIGENDOM DERDE PARTIJ

- 8.1 Kostenverhaal bij planontwikkeling – algemeen
- 8.2 Afdeling 13.6 Ow: Kostenverhaal bij bouwactiviteiten
- 8.3 Afdeling 13.7 Ow: Financiële bijdragen voor ontwikkelingen
- 8.4 Anterieure overeenkomst
- 8.5 Kostenverhaal in de gemeente Altena

BIJLAGE 1 STIMULERINGSMAATREGELEN WONINGBOUW

Algemeen

Maatregelen betreffende het eigendom

Financiële maatregelen

Stedenbouwkundige en bouwkundige maatregelen

BIJLAGE 2 MOGELIJKHEDEN BEPALING GRONDPRIJS

Algemeen

Waarderingsystematiek

2. GRONDBELEID GEMEENTE ALTENA – BELEIDSSAMENVATTING

2.1 Wat is grondbeleid?

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van onder meer de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Op de grondmarkt zijn naast de gemeente ook andere (markt)partijen actief. Samenwerking met externe partijen is vaak ook noodzakelijk om alle doelen te realiseren. De gemeente moet zich daarom uitspreken welke rol zij ten opzichte van eigenaren en andere partijen op de grondmarkt wil vervullen.

Grondbeleid heeft betrekking op de gehele zogenaamde grondbeleidscyclus:

- a. De aankoop van gronden ten behoeve van de verwezenlijking van ruimtelijke doelstelling
- b. Het geschikt maken van de gronden voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen,
- c. Het verkopen van gronden aan partijen die de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaan realiseren,
- d. Het juridisch beheer van de gemeentegronden (verhuur, ingebruikgeving, pacht, enz.).

2.2 Actief of faciliterend grondbeleid?

Om de rol van de gemeente te benoemen, wordt vaak het onderscheid gemaakt tussen actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid (ook wel passief grondbeleid genoemd). Het basisprincipe bij actief grondbeleid is dat de gemeente een plan zelf (in de rol als project-ontwikkelaar) ontwikkelt: de gemeente koopt de benodigde gronden aan, maakt deze gronden bouw- en woonrijp en verkoopt vervolgens de bouw kavels aan een marktpartij (een aannemer, woningcorporatie en/of belegger) of rechtstreeks aan de eindgebruiker (bouw kavels voor zelfbouw).

Als de gemeente het verwerven en bouw- en woonrijp maken van gronden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen overlaat aan marktpartijen, dan wordt gesproken over faciliterend grondbeleid. De gemeente maakt met de betreffende ontwikkelaars afspraken over de ontwikkeling. De afspraken worden opgeschreven in een zogenoemde anterieure overeenkomst. De gemeente faciliteert de ontwikkelaar bij de ontwikkeling met haar ruimtelijke beleid.

Het onderscheid tussen actief en faciliterend is in de praktijk vaak niet zo scherp te stellen. Meerdere tussenvarianten zijn mogelijk. Afhankelijk van de eigendomsverhoudingen, het gewenste programma, de risicoverdeling, enz. kan gekozen worden tot een bepaalde vorm van samenwerking.

2.3 Sturen op gemeentelijke doelen – algemeen

Het onderscheid tussen actief en faciliterend grondbeleid betekent niet dat een gemeente grondeigendom nodig heeft om goed inhoudelijk te kunnen sturen op de gewenste doelen. De gemeente heeft onder de Omgevingswet een breed scala aan wettelijke mogelijkheden beschikbaar om ontwikkelingen op gronden van derden mogelijk te maken en daarmee inhoudelijk te sturen. Het is daarbij wel van belang om vooraf duidelijk te maken op welke criteria, regels en beleidspunten de gemeente toetst of een plan haalbaar is. Dit zijn uiteraard ook de punten waarmee rekening moet worden gehouden als de gemeente zelf besluit om gronden aan te kopen.

Ook is in dit verband van belang dat bij het maken van ruimtelijke plannen ook een programmering hoort, waarbij de gemeente aangeeft welke ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bepaalde tijd dienen te worden verwezenlijkt en welke volgorde van ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagestreefd. Dit kan worden uitgewerkt op Omgevingsvisie, Programma-, of projectniveau. Deze programmering is niet statisch. Zo kan een initiatief van een grondeigenaar of van een marktpartij maken dat de programmering wordt gewijzigd of aangevuld. Bij alle plannen moeten daarom de volgende vragen worden gesteld:

- Hoe wil de gemeente inhoudelijk sturen bij het realiseren van haar ruimtelijke beleid (door middel van het omgevingsrecht)?
- Wie gaat het eigendom verwerven voor een ontwikkeling? Kortom: kiest de gemeente voor actief of voor faciliterend grondbeleid?

2.4 Ontwikkelstrategie: de nota grondbeleid als gereedheidskist

De nota grondbeleid biedt een gereedheidskist van wettelijke mogelijkheden en maatregelen die gebruikt kunnen worden om de keuzes uit te kunnen voeren. Per visie, programma of plan wordt een keuze gemaakt welke tools gebruikt gaan worden om die specifieke doelen te realiseren. Dit wordt per plan in de uitvoeringsparagraaf opgenomen.

Voor een aantal hoofdthema's wordt wel vooraf een keuze gemaakt in de wijze van handelen door de gemeente, te weten:

- De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen
- De versnelling van de woningbouw en de verbetering van de betaalbaarheid van de woningbouw

2.5 Ontwikkelstrategie: gemeentelijke bedrijventerreinen

Vanuit de lokale bedrijven is een grote vraag naar extra uitbreidingsruimte. De beschikbare ruimte voor uitbreiding is echter beperkt. Dit vraagt om een actieve rol vanuit de gemeente om, binnen de wettelijke kaders, zo veel als mogelijk te kunnen sturen op de uitgifte. De gemeente kiest er dan ook voor om een actieve rol (zelf gronden aankopen en ontwikkelen) in te nemen bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Deze rol pakken we actief op samen met het Regionaal Ontwikkelbedrijf Land van Heusden en Altena (ROB).

De gemeente koopt hiervoor de benodigde gronden aan. Het uitgangspunt hierbij is aankoop op basis van minnelijke verwerving. Maar om de actieve rol goed te kunnen vervullen zet de gemeente indien nodig de instrumenten van het voorkeursrecht en de onteigening in. De verdere realisatie wordt door het ROB verder opgepakt.

Beleidsuitgangspunt ontwikkelstrategie gemeentelijke bedrijventerreinen

De gemeente kiest in principe voor de herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen voor een actieve rol in het ontwikkelproces. De daarvoor benodigde instrumenten, zoals het voorkeursrecht en het onteigeningsinstrument wordt hierbij, indien nodig, proactief ingezet. Deze rol pakken we actief op samen met het Regionaal Ontwikkelbedrijf Land van Heusden en Altena (ROB).

2.6 Ontwikkelstrategie: versnelling en betaalbaarheid woningbouw

Voor de woningbouw spelen de komende jaren twee belangrijke vraagstukken. Ten eerste speelt de kwantitatieve vraag: hoe realiseren we de voldoende woningen? De tweede vraag gaat over de betaalbaarheid (kwalitatieve vraag): hoe zorgen we er voor dat de woningen bereikbaar blijven voor alle inkomens en starters. Ook hier kan het grondbeleid een middel zijn om de doelen te realiseren.

De versnelling van de woningbouw

De grondmarkt voor woningbouw is sterk verdeeld tussen de verschillende partijen. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen spelen meerdere ontwikkelaars en de woningcorporaties een belangrijke rol in de gemeente. Veel van de toekomstige bouwlocaties zijn al geheel of gedeeltelijk in eigendom bij die partijen. Dit vraagt om het maken van goede afspraken over de te ontwikkelen woningen. De gemeente kan hierbij het instrumentarium van het kostenverhaal (Omgevingswet) hanteren. Dit noemen we ook wel faciliterend grondbeleid.

Gelet op de vaak grote financiële risico's bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties, gaat primair de voorkeur van de gemeente uit naar een faciliterende aanpak. Dit betekent overigens geen passieve houding vanuit de gemeente. De gemeente kan proactief partijen benaderen om plannen versneld op te pakken, met de ontwikkelaar kunnen afspraken gemaakt worden over de aankoop van aanliggende percelen om een plangebied logischer te ontsluiten, enz. Bij de zogenoemde Focuskernen, zoals benoemd in het Uitvoeringsplan wonen (in wording) kiezen we voor een proactieve ruimtelijke rol van regisseren en uitvoeren. Bij de Maatwerkkernen kiezen we voor een meer faciliterende en stimulerende ruimtelijke rol. Indien wenselijk of noodzakelijk, wordt onze ruimtelijke rol bij de maatwerkkernen regisseren of uitvoeren.

De gemeente laat niet alle ontwikkelingen over aan de markt. Het kan soms beter zijn om zelf de ontwikkeling op te pakken. Als de kans zich voordoet om gronden aan te kopen voor een reële prijs en de risico's zijn beperkt, dan begeeft de gemeente zich op de grondmarkt. Ook kan de gemeente de ontwikkelrol op zich nemen als het gaat om de ontwikkeling van een bijzondere locatie. Dat kan gaan om een

bijzondere vorm van woningbouw, bijvoorbeeld een CPO-project, woningbouw voor specifieke doelgroepen waar de markt niet direct voor kan gaan bouwen of een plek die vraagt om een zeer bijzondere inrichting, rekening houdend met de hoge kwaliteiten van het gebied. Tot slot kan de gemeente actief handelen bij locaties die de markt niet kan oppakken, b.v. bij de herstructurering van (oude) bedrijfslocaties, bij zwaar vervuilde plekken, enz. De keuze om per plan te bezien welke vorm van ontwikkeling er gebruikt zal gaan worden, noemen we ook wel situationeel grondbeleid.

Beleidsuitgangspunt ontwikkelstrategie versnelling woningbouw

De gemeente kiest bij de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties voor situationeel grondbeleid. Primair gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling van de locaties door de markt. Vooraf maken we afspraken met de partijen over het programma, het kwalitatieve programma en de overige planeisen. In sommige gevallen koopt de gemeente de gronden wel aan. Dit doen we als we de kans krijgen om gronden aan te kopen met een laag risicoprofiel. Ook kan de gemeente de ontwikkeling opnemen van locaties of bijzondere woningenbouw-ontwikkelingen die de markt niet of niet voldoende kan oppakken. Tot slot kan gemeentelijke interventie noodzakelijk zijn om herstructureringsprojecten mogelijk te maken. Bij de zogenoemd Focuskernen, zoals benoemd in het Uitvoeringsplan wonen kiezen we voor een proactieve ruimtelijke rol van regisseren en uitvoeren. Bij de Maatwerkkernen kiezen we voor een meer faciliterende en stimulerende ruimtelijke rol. Indien wenselijk of noodzakelijk, wordt onze ruimtelijke rol bij de maatwerkkernen regisseren of uitvoeren.

De verbetering van de betaalbaarheid van de woningbouw

Om de betaalbaarheid van de woningen te vergroten, kunnen meerdere maatregelen en methoden worden ingezet. Er is niet één goede oplossing om te komen tot betaalbare woningbouw. Om te komen tot een goede en betaalbare woningmarkt zullen meerdere maatregelen tegelijkertijd ingezet kunnen en moeten worden. Deze methodes kunnen ingedeeld worden in drie categorieën:

1. Maatregelen betreffende het eigendom
2. Financiële ondersteuningsmaatregelen
3. Aanpassingen in het plan / stedenbouwkundige en bouwkundige maatregelen

Maatregelen betreffende het eigendom bieden een vorm van cofinanciering aan de koper. De gemeente kan hier bijvoorbeeld aan bijdragen door gronden in erfpacht uit te geven.

Financiële maatregelen voor de eindgebruiker (koper) zijn in de regel afkomstig vanuit de gemeente. Het gaat hierbij om het uitgeven van startersleningen of korting geven op de grondprijs.

Voor het maken van stedenbouwkundige aanpassingen aan het plan is een goede samenwerking nodig met de ontwikkelende partijen. Hierbij kan gedacht worden aan het bouwen van rug-aan-rug woningen, prefab-woningen of woningen rond een gezamenlijke semiopenbare tuin.

Beleidsuitgangspunt verbetering van de betaalbaarheid van de woningbouw

Om de woningbouw betaalbaar te houden gaan we onderzoeken onder welke condities de gemeente Altena de inzet van uitgifte van gronden in erfpacht mogelijk kan maken. Daarnaast blijven we inzetten op het verstrekken van startersleningen en het ontwikkelen van alternatieve woonvormen.

2.7 Beleidsuitgangspunten gemeentelijk uitgiftebeleid

De gemeente geeft vaak zelf gronden uit. Het gaat hierbij om de verkoop van gronden (bouwkavels binnen ontwikkelplannen, groen- en reststroken). Daarnaast geven we ook gronden uit via landbouwpacht, erfpacht en via huur- en bruikleenovereenkomsten. Tot slot verkoopt de gemeente soms gebouwen met een voormalige maatschappelijke functie in zijn geheel (grond + gebouw).

Bij het uitgeven van gronden houdt de gemeente zich aan de bestaande wet- en regelgeving. Primair van belang hierbij is de implementatie van het Didam-arrest en relevante jurisprudentie.

Beleidsuitgangspunt Uitgiftebeleid en de implementatie van het Didam-arrest

- De uitgifte van gemeentegrond voor bouwkavels voor zelfbouw vindt plaats via loting. Geïnteresseerden kunnen voorafgaand aan de uitgifte zich inschrijven.
- Projectmatige uitgifte van plannen of plangedeelten waar de gemeente volledig eigenaar van is en waar een zelfstandige ontwikkeling mogelijk is, gaat middels een openbare selectieprocedure.

- Bij plannen waar de gemeente beperkt eigenaar is en de gronden niet zelfstandig ontwikkelbaar zijn, wordt de grond één op één verkocht aan de ontwikkelende partij(en) die in het gebied al eïgdommen hebben.
- Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt en gelet op de waarborgen die voortvloeien uit de Woningwet, verkoopt de gemeente gronden voor sociale woningbouw primair aan een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
- De uitgifte van kortdurende pacht van landbouwgronden vindt plaats via loting. Geïnteresseerde volwaardige agrarische bedrijven kunnen voorafgaand aan de uitgifte zich inschrijven.
- Vanuit een goed wildbeheer, kennis van de natuur, de toezicht op de leden en de gebieden, is de Wildbeheer Altena de aangewezen instantie voor de toewijzing van het jachtrecht.
- Bij de verkoop van groen- en reststroken verkopen we de gronden één op één als er maar één aanliggende eigenaar is. Bij meerdere potentiële gegadigden moet de aanvrager zelf een getekende afstandsverklaring van de burens aandragen. Bij meerdere gegadigden wordt de strook gesplitst of vindt de verkoop plaats middels loting.
- De gemeente publiceert het voornemen tot vervreemding van alle gronden en rechten op de gemeentepagina in de lokale krant en op de gemeentelijke website. Ontwikkelingen voor projectmatige en sociale woningbouw en bedrijfsgronden worden daarnaast gepubliceerd in het Gemeentebblad.

Als de gemeente een verkoopovereenkomst aangaat met een ontwikkelende partij, nemen we de volgende bepalingen op in de verkoopvoorwaarden. De huidige Algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld door het college. Het besluit tot aanpassing is daarom een collegebesluit.

Toevoeging bepalingen Algemene verkoopvoorwaarden

- In de regel wordt met een ontwikkelaar afgesproken dat de overdracht van de grond plaatsvindt als 70% van de woningen is verkocht. Het is wenselijk om aan de overdracht ook een uiterlijke afnamedatum te koppelen. Bij projectmatige woningbouw wordt vooraf een planning opgesteld met de ontwikkelaar over het uitgifte tempo. Deze planning is niet vrijblijvend, maar leidend voor de overdracht van de gronden.
- De gemeente verleent medewerking aan ABC-constructies voor de overdracht van gemeentegrond aan de eindgebruiker. De administratieve last die de gemeente heeft wordt doorbelast aan de ontwikkelaar.

2.8 Beleidsstandpunten faciliterend grondbeleid

Een zeer groot deel van de ruimtelijke projecten in de gemeente wordt door derden (particulieren, bedrijven of ontwikkelaars) ontwikkeld. Met deze partijen maakt de gemeente afspraken over de ontwikkeling.

Beleidsstandpunten faciliterend grondbeleid

- De gemeente gaat bij ruimtelijke ontwikkeling werken met een anterieure overeenkomst.
- De plankosten worden vooraf bepaald met gebruikmaking van de plankostenscan
- Bij het opstellen van de programma's als uitwerking van de omgevingsvisie onder de Omgevingswet wordt bezien in hoeverre de gemeente een financiële bijdrage gaat vragen bij ontwikkelingen.

3. VOORWOORD

Voor uw ligt de Nota Grondbeleid van de gemeente Altena. Dit vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van ons gebied. Het biedt de tools en middelen waarmee we onze ruimtelijke doelen en ambities kunnen realiseren.

We wonen, werken en recreëren in een prachtig gebied. We hebben ambities en opgaven op het gebied van wonen, werken en mobiliteit. We willen aantrekkelijke en leefbare dorpen, een sterke economie en een ruimte om ons heen met water en groen. De ruimte is schaars, en daar gaan we zorgvuldig mee om.

Onze nota is opgezet als een gereedschapskoffer met mogelijkheden, waaruit we telkens een instrument kunnen kiezen. Soms betekent dat we strategisch zelf gronden gaan verwerven. Maar we kiezen ook vaak voor het faciliteren van marktpartijen bij het ontwikkelen van de gronden. Telkens houden wij het

stuur in handen bij elke ruimtelijke ontwikkeling in onze gemeente. We zorgen dat projecten en initiatieven in lijn zijn met onze beleidsdoelen en dat ze positief bijdragen aan onze gemeenschap.

De ontwikkeling van Altena doen we uiteraard niet alleen. Aannemers, ontwikkelaars en beleggers spelen daarin ook een grote rol. Wij werken graag samen met hen, onze inwoners en ondernemers. Om Altena die prachtige plek te laten blijven.

Wethouder Hans Tanis



4. INLEIDING

4.1 Wat is grondbeleid?

De gemeente wil een groot aantal doelen realiseren: voldoende betaalbare woningen voor haar inwoners, de leefbaarheid van de kernen bevorderen door de bouw van een passend aanbod van maatschappelijke voorzieningen, aanpassing van de leefomgeving om die meer klimaatbestendig te maken, de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, enz. Al deze doelen vragen fysieke ruimte. De gemeente heeft niet zelf voldoende gronden in eigendom om deze ruimtevraag te realiseren. In veel gevallen zijn daarvoor de gronden nodig die in eigendom zijn van ontwikkelaars, bouwers, agrariërs en andere grondeigenaren zoals bijvoorbeeld de natuurverenigingen.

In het grondbeleid geeft de gemeente onder meer aan op welke wijze gronden die nodig zijn voor het realiseren van ruimtelijke beleidsdoelen het beste ter beschikking kunnen komen van de partijen die deze beleidsdoelen uiteindelijk gaan realiseren.

Grondbeleid is dus een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van onder meer de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Samenwerking met externe partijen is vaak noodzakelijk om alle doelen te realiseren.

Grondbeleid heeft betrekking op de gehele zogenaamde grondbeleidscyclus:

- De aankoop van gronden ten behoeve van de verwezenlijking van ruimtelijke doelstelling
- Het geschikt maken van de gronden voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen,
- Het verkopen van gronden aan partijen die de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaan realiseren,
- Het juridisch beheer van de gemeentegronden (verhuur, ingebruikgeving, pacht, enz.).

4.2 Actief of faciliterend grondbeleid?

Als het gaat over de rol van de gemeente in het grondbeleid, wordt in de regel onderscheid gemaakt tussen actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid (ook wel passief grondbeleid genoemd).

Bij actief grondbeleid acteert de gemeente direct op de markt als ontwikkelaar: de gemeente verwerft de gronden die nodig zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vervolgens worden die gronden in onze opdracht bouw- en woonrijp gemaakt voor het beoogde nieuwe gebruik. Tot slot verkopen we de bouwrijpe grond aan partijen die de ruimtelijke ontwikkelingen gaan realiseren. Dat kunnen marktpartijen zijn, zoals beleggers, aannemers of woningcorporaties, maar ook particulieren (zelfbouw of CPO-projecten)

Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de grondverwerving en de locatieontwikkeling over aan marktpartijen. De gemeente maakt hierover afspraken met de ontwikkelende partijen over het programma, de planning, het uitvoeringsniveau, enz.

Het beeld is vaak dat een gemeente alleen goed op de uitkomsten kan sturen als zij een actieve rol aanneemt. Dat is echter niet correct. De gemeente heeft onder de Omgevingswet (zoals voorheen onder de Wet ruimtelijke ordening en andere wetten) een breed scala aan wettelijke mogelijkheden beschikbaar om ontwikkelingen op gronden van derden mogelijk te maken en inhoudelijk actief te sturen. Het is daarbij wel van belang om vooraf duidelijk te maken op welke criteria, regels en beleidspunten de gemeente toetst of een plan haalbaar is. Dit zijn uiteraard ook de punten waarmee rekening moet worden gehouden als de gemeente zelf besluit om gronden aan te kopen. Ook is in dit verband van belang dat bij het maken van ruimtelijke plannen ook een programmering hoort, waarbij de gemeente aangeeft welke ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bepaalde tijd dienen te worden verwekelijkt en welke volgorde van ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagestreefd.

Een programmering is niet statisch. Zo kan een initiatief van een grondeigenaar of van een marktpartij maken dat dit aan de programmering wordt toegevoegd. De programmering bepaalt ook of de gemeente (vooral nog) afwacht of er voor een ontwikkeling op gronden die eigendom zijn van anderen dan de gemeente initiatieven tot ontwikkeling komen (en zo reactief handelt) of dat de gemeente proactief eigenaren benadert om initiatieven te stimuleren;

Als de gemeente eigenaar is van de grond, worden de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij uiteindelijk verwerkt in de koop- en in de samenwerkingsovereenkomst.

Als de ontwikkelaar zelf eigenaar is van de grond, stellen we een anterieure overeenkomst op. Op die manier is goed geborgd wat het gewenste eindresultaat uiteindelijk wordt.

Het onderscheid tussen actief en faciliterend grondbeleid is in de praktijk vaak ook niet zo scherp te stellen. Meerdere tussenvarianten van publiek-private samenwerking zijn mogelijk. Welke variant wordt gekozen hangt in de regel ook af van de al bestaande eigendoms-verhoudingen, het gewenste programma, de risicoverdeling, de complexiteit van een ontwikkeling, enz.

Kortom, niet zozeer het eigendom, maar het vastgestelde bestemmingsplan en de te maken afspraken met de ontwikkelaars bepalen het eindresultaat. Bij alle plannen moeten daarom de volgende vragen worden gesteld:

- Hoe wil de gemeente inhoudelijk sturen bij het realiseren van haar ruimtelijke beleid (door middel van het omgevingsrecht)?
- Wie gaat het eigendom verwerven voor een ontwikkeling? Kortom: kiest de gemeente voor actief of voor faciliterend grondbeleid?

4.3 Wat staat er in deze nota grondbeleid?

In de 'Samenvatting en Beleidsstandpunten' is aangegeven welke rol de gemeente kiest bij de beleidsopgaven voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Bij de andere ruimtelijke opgaven, zal de keuze voor welke rol de gemeente inneemt in het grondbeleid worden aangegeven in de verschillende plannen en programma's zelf. In deze plannen wordt in de uitvoeringsparagraaf aangegeven hoe de realisatie tot stand komt en welke instrumenten vanuit het grondbeleid daarvoor ingezet worden.

De nota grondbeleid kan verder worden gezien als de gereedschapskoffer van alle wettelijke mogelijkheden die de gemeente heeft om het gewenste beleid mogelijk te maken. De keuze welk instrument gebruikt gaat worden, kan per plan, visie of programma verschillen. De gemeente kan de instrumenten inzetten om het beleid te realiseren bij zowel de grondverwerving, als bij het bouw- en woonrijp maken en bij de uiteindelijke gronduitgifte.

4.4 Actualisatie van de oude nota grondbeleid is nodig

De huidige nota grondbeleid is op 14 januari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Sindsdien is er op het gebied van wet- en regelgeving, grondbeleid en gronduitgifte veel veranderd. Ook liggen er vanuit de gemeenteraad verschillende vragen over bijvoorbeeld de versnelling van de woningbouw, waarop de nota grondbeleid een antwoord moet geven.

Door de stijgende prijzen en de hogere hypotheekrente is de betaalbaarheid van woningen afgenomen. Zowel ontwikkelaars als de gemeente (via het gemeentelijke grondbeleid) kunnen maatregelen treffen om de betaalbaarheid van nieuwbouw te vergroten. Het uitgeven van gronden in erfpacht is daar een voorbeeld van. Het grondbeleid uit 2019 bood nog geen aanknopingspunten om dat te kunnen initiëren.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over de wijze waarop overheden om moeten gaan met de uitgifte van gronden en andere onroerende zaken en rechten (het zogenoemde Didam-arrest). Als gemeente zijn we in bepaalde gevallen verplicht om verkopen vooraf en openbaar kenbaar te maken. Geïnteresseerden moeten de kans krijgen om zich in te schrijven.

Tot slot verandert het ruimtelijke instrumentarium als gevolg van de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Omdat deze datum binnen handbereik is, zal in deze nota worden uitgegaan van de wettelijke regeling zoals deze geldt na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

5. GEMEENTELIJKE DOELLEN EN AMBITIES

5.1 De twee keuzelijnen voor ontwikkeling

Bij de gemeentelijke rol bij ruimtelijke ontwikkelingen worden twee keuzelijnen onderscheiden:

- **Inhoudelijke ruimtelijke sturing:** De mate waarin de gemeente inhoudelijk wil sturen met gebruikmaking van de instrumenten van het omgevingsrecht (omgevingsvisie, programma's, omgevingsplan, omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten);
- **Sturing grondposities:** Het al dan niet streven door de gemeente om het eigendom te verwerven van de gronden die voor die ruimtelijke ontwikkelingen nodig zijn.

5.2 Sturing op het bereiken van de gemeentelijke doelen

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om de gemeentelijke doelen ten aanzien van ruimtelijk beleid mogelijk te maken. Het gemeentelijke beleid staat geformuleerd in allerlei beleidsnotities, zoals de woonvisie, de omgevingsvisie, het duurzaamheidsbeleid, de gemeentelijke inrichtingseisen openbare ruimte, enz. Deze plannen en beleidsstukken vormen voor gronden die in eigendom zijn van de gemeente de basis voor de uitvraag richting ontwikkelaars bij de ontwikkeling van gemeentelijke locaties.

De Omgevingswet biedt de gemeente vele mogelijkheden om de gemeentelijke doelen en ambities te waarborgen. In hoofdstuk 6 (eigendom derde partij), wordt ingegaan op de wettelijke instrumenten die de Omgevingswet biedt in gevallen waarin de eigendom van de gronden waarop ruimtelijke ontwikkelingen gewenst zijn, eigendom zijn van marktpartijen.

De ruimtelijke sturing zal onder de Omgevingswet met name plaatsvinden door middel van de omgevingsvisie, programma's als concretisering van de omgevingsvisie (voor een ruimtelijk thema zoals bijvoorbeeld wonen of voor een bepaald gebied), het omgevingsplan en omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (de zogenoemde Bopa). Deze laatste twee zijn bindende instrumenten. Voordat de gemeente een bindend instrument inzet wordt ruimtelijke ontwikkelingen op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente in de regel een anterieure overeenkomst gesloten..

De Omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in zo'n anterieure overeenkomst een bijdrage te vragen aan het kostenverhaal en daarnaast een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bijdragen betreffen de ontwikkeling van het landschap, de aanleg van nieuwe infrastructuur, de aanleg en herstel van natuur, de bouw van sociale woningbouw, enz.

Sturing op de gemeentelijke doelen betekent dat we enerzijds vooraf duidelijk kenbaar moeten maken aan een initiatiefnemer die wil bouwen op door hem verworven gronden wat onze doelen en ambities zijn. Anderzijds moeten we daar ook aan vasthouden. De gemeentelijke doelen worden kenbaar gemaakt in de verschillende visies, (uitvoerings)programma's en projecten. Bij ontwikkelingen die zijn voorzien op gronden waarvan de gemeente eigenaar is, worden de doelen en randvoorwaarden vooraf kenbaar gemaakt in het kader van de te houden openbare selectieprocedure. Uiteraard houden we altijd in de plannen en de overeenkomsten rekening met mogelijke veranderende marktomstandigheden.

5.3 Reactief of proactief handelen

Tot slot kan nog het onderscheid gemaakt worden om bij de uitvoering van een plan of een heel programma reactief of juist proactief te gaan handelen. Bij reactief handelen stelt de gemeente een visie of beleid op en wacht op een kans of een derde partij om de ontwikkeling mogelijk te maken. Bij proactief handelen benadert de gemeente zelf partijen. Dat kan om hen te verzoeken een ontwikkeling te starten, of door (gezamenlijk) gronden aan te kopen en zelf (te laten) ontwikkelen.

6. AANKOOPBELEID

6.1 Algemeen

Voor een aantal projecten en werken is het noodzakelijk om gronden aan te kopen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende aspecten van het ontwikkelen van onroerende zaken die al eigendom zijn van de gemeente Altena of die door de gemeente Altena in eigendom worden verworven. Het instrumentarium dat voor die verwerving kan worden gebruikt zal in dit hoofdstuk ook aan de orde komen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Aankoopbeleid
- Uitgiftebeleid
- Grondprijnsbeleid
- Grondexploitatie en BBV

6.2 Aankoopbeleid

Afhankelijk van de mate van concreetheid van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling kunnen drie vormen van aankoop onderscheiden worden, namelijk planmatige aankopen, strategische aankopen en incidentele aankopen. Een goede voorbereiding draagt bij aan een optimaal resultaat in het aankoopproces. Een verwervingsstrategie helpt daarbij. De gemeente kan gronden aankopen door gelijk met de eigenaar om tafel te gaan. We kunnen de aankoop ook ondersteunen of eventueel afdwingen met gebruikmaking van de wettelijke instrumenten (voorkeursrecht en onteigening).

6.3 Verwervingsmogelijkheden

Er kan onderscheid gemaakt worden in drie hoofdvormen van aankoop:

- Planmatige grondverwerving
- Strategische grondverwerving
- Incidentele verwerving

Planmatige grondverwerving

Als gronden specifiek en stelselmatig voor een vastgesteld plan worden aangekocht, noemen we dat planmatige verwerving. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de aankoop van grond voor de aanleg van nieuwe infrastructuur, nieuwe sport- of recreatieterreinen of nieuwe natuurgebieden waar al planvorming voor heeft plaatsgevonden. Ook als de gemeenteraad voor een plangebied voor woningbouw of bedrijventerreinen een grondexploitatie heeft vastgesteld, en er is gekozen voor actief grondbeleid, dan is de grondverwerving planmatig. De grondverwerving geschiedt altijd in het algemeen belang. Bij planmatige grondverwerving is beoogde ruimtelijke ontwikkeling al vrij concreet bekend. Ook de grondeigenaar is dus bekend met de nieuwe bestemming.

Strategische grondverwerving

Bij strategische grondverwerving neemt de gemeente bewust een grondpositie in om de toekomstige gemeentelijke ambities te realiseren en zelf de regie op het ontwikkelingsproces te versterken. In de regel is er bij de grondaankoop alleen een idee of een gebiedsvisie die de ontwikkeling voorziet. Er zijn dus geen concrete plannen. De aankoopwaarde van strategische gronden is in de regel hoger dan de landbouwwaarde. Er wordt een plus betaald voor de verwachtingswaarde van de grond. Een nabetalingsclausule kan onderdeel uitmaken van de overeenkomst. In dat geval ontvangt de vorige eigenaar nog een extra bedrag als de lucratievere bestemming wordt gerealiseerd binnen een bepaalde periode.

Incidentele grondverwerving

Soms krijgt de gemeente gronden te koop aangeboden van derden. Ook staat er af en toe (landbouw)grond te koop. Deze gronden hebben in de regel een agrarische bestemming. Aankoop van deze grond kan interessant zijn als b.v. ruilgrond of voor de aanleg van nieuwe natuur en landschapsontwikkeling of toekomstige waterberging. De aankoop zal plaatsvinden tegen de getaxeerde (landbouw)waarde. De aankoopkosten en de rentelasten worden gedekt worden vanuit de pachtopbrengsten.

6.4 Risico's grondaankopen

Grondaankoop is niet zonder risico. Primair zal dan ook worden afgewogen of aankoop noodzakelijk is, dat de markt de gewenste ontwikkeling beter kan oppakken of dat er samenwerking gezocht moet worden om een project met meerdere partijen op te pakken. Als de gemeente besluit om aan te kopen, dan draagt een risicoanalyse bij om de risico's in beeld te brengen. In deze risicoanalyse nemen we ten minste de onderstaande vier factoren mee in de afweging:

Noodzaak van een sterke gemeentelijke processturing in het ontwikkelgebied

Als voor een specifieke, toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een sterke processturing door gemeente wenselijk is, dan is zal actief worden ingezet op de aankoop van de benodigde gronden. Voorbeelden hiervan zijn:

- Ontwikkelingen in zeer gevoelige gebieden (bijvoorbeeld: de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties in de Hollandse Waterlinie).
- Betere sturing op de uitgifte van bedrijfsgrond (bijvoorbeeld: productiebedrijven met meer personeel hebben de voorkeur boven logistieke hallen; bedrijven passend binnen het maritieme cluster hebben voorrang, enz.)¹.

Toegevoegde waarde en effect voor de gewenste ontwikkeling

De aankoop dient het belang, de ambities en beleidsdoelstellingen van de gemeente. Met de verwerving stuurt de gemeente op impact en op dekking door waarde-creatie op de lange termijn, doordat de verdere waardeestijging, die optreedt wanneer het omgevingsrechtelijke besluit wordt genomen, dan aan de gemeente ten goede komt.

Marktconformiteit van de aankoopprijs door een onafhankelijke taxatie

De grondverwerving vindt plaats tegen marktconforme prijzen en voorwaarden. Bij de start van de onderhandeling wordt gekeken of een andere vergoeding ook bespreekbaar is (b.v. grondruil, een eerste recht van koop in het nieuwe plan, tijdelijk voortgezet gebruik, enz.).

Dekking

1) Voor de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfslocaties, werken we nu samen met het ROB Land van Heusden en Altena. Het ROB vervult hierbij de rol als grondontwikkelaar (aankoop, bouw- en woonrijp maken en verkoop van de grond).

De grondverwerving wordt gedekt door de toekomstige grondexploitatie, een eventuele reserve strategische aankopen of een specifieke reserve voor b.v. natuur- en landschapsontwikkeling. De keuze om een specifieke aankoopreserve voor een plan, visie of programma in te stellen, wordt door de gemeenteraad bepaald. Dit wordt vervolgens opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van de betreffende visie, plan of programma.

6.5 Voorkeursrecht

Wat houdt het voorkeursrecht in?

De gemeente kan een gebied aanwijzen waar het voorkeursrecht van toepassing is. Als een eigenaar zijn grond wil verkopen, dan moet hij die eerst te koop aanbieden aan de gemeente. De vestiging van een voorkeursrecht geeft overheden de mogelijkheid om een betere positie op de grondmarkt te krijgen. Verder wordt op die manier ongewenste prijsopdrijving voorkomen. Het vestigen van een voorkeursrecht heeft voor- en nadelen.

Formeel zit er geen dwang op de aanbidding. Dit wordt echter vaak wel anders gevoeld door diegenen die het aangaat, aangezien vroeg of laat de grond toch moet worden verkocht indien de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarvoor het voorkeursrecht wordt gevestigd werkelijk doorgaat. Verder gaat er van de vestiging van een voorkeursrecht een zogenoemde schaduwwerking uit. Duidelijk is dat er een plan gaat komen. Dat drukt de waarde van het omliggende vastgoed. Tot slot maak je als gemeente aan iedereen duidelijk dat de aangewezen gronden naar verwachting ontwikkeld zullen gaan worden. Het komt voor dat ontwikkelaars of speculanten onderhands overeenstemming proberen te bereiken met de eigenaren, om zo later een deal te kunnen sluiten met de gemeente. Dergelijke overeenkomsten zijn overigens vernietigbaar bij de rechtbank.

De vestiging biedt echter ook kansen voor een eigenaar. Een eigenaar weet dat hij altijd een koper heeft voor zijn vastgoed. Verder moet de gemeente altijd de marktconforme prijs betalen voor de grond. Als een eigenaar het niet eens is met het aanbod, kan hij de rechtbank verzoeken om een prijsadvies uit te brengen.

Wettelijke termijnen

Het voorkeursrecht is onder de omgevingswet geregeld in hoofdstuk 9. De bepaling van de schadeloosstelling is geregeld in afdeling 15.4. De procedure is geregeld in afdeling 16.11 van de Omgevingswet.

Bestuursorgaan	Omgevingswet	Geldigheidsduur
	Aanwijzing o.b.v. Omgevingswet	
College van B&W	Voorlopige aanwijzing (9.4 lid 3)	3 maanden
Gemeenteraad	Voornemen tot een wijziging van de bestemming (9.1 lid 1a)	3 jaar
Gemeenteraad	Omgevingsvisie (9.1 lid 1b)	3 jaar
Gemeenteraad	Omgevingsplan (9.1 lid 1c en lid 2)	5 jaar, met één verlengingsmogelijkheid van maximaal 5 jaar

De totale periode waarbinnen het voorkeursrecht geldt maximaal is 16 jaar en 3 maanden. Binnen de gestelde termijnen moet steeds het juiste vervolgbesluit genomen worden om te voorkomen dat het voorkeursrecht vervalt.

6.6 Onteigening

Wat houdt onteigening in?

Onteigening is de gedwongen overdracht van het eigendomsrecht van particulieren aan de overheid. Uiteraard is onteigening een ultimum remedium, maar om het aankoopproces effectief te laten zijn, mag een eventuele onteigening nooit uit het oog verloren worden. Bij het onderhandelingsproces handelen in lijn met de in de onteigeningsprocedure voorgeschreven regels, zoals aankoop op basis van volledige schadeloosstelling en de benodigde dossiervorming. Op deze manier wordt geanticipeerd op een eventuele inzet van onteigening. Blijft overeenstemming uit, dan kan de gemeente zonder tijdverlies overschakelen naar de formele onteigeningsprocedure. Het onderhandelingsdossier is namelijk dan al op een onteigening afgestemd.

Onteigening mag niet zomaar

Onteigening mag alleen onder bepaalde voorwaarden.

- **Algemeen belang:** Ten eerste moet er duidelijk sprake zijn van aankoop ten behoeve van het algemeen belang. Dit betekent dat de functie ten behoeve waarvan wordt onteigend in een omge-

gingsplan moet zijn vastgelegd. De gemeente kan alleen een onteigeningsprocedure starten op basis van een onherroepelijk omgevingsplan.

- **Urgentie:** Er moet een noodzaak zijn om snel over de gronden te kunnen beschikken.
- **Concreet:** het moet aannemelijk zijn dat binnen drie jaar na de onteigening met de werkzaamheden ten behoeve van de nieuwe functie moet worden begonnen. Die noodzaak moet tijdens de procedure duidelijk worden gemaakt.
- **Minnelijke verwerving:** de gemeente kan alleen een verzoek tot onteigening indienen als men eerst aantoonbaar heeft geprobeerd het stuk grond op de normale manier te verkrijgen (via minnelijke schikking, ofwel het kopen van de grond van de huidige eigenaar). Ook tijdens de formele onteigeningsprocedure moeten er nog serieuze pogingen ondernomen worden om er minnelijk uit te komen.
- **Recht op zelfrealisatie:** als de eigenaar van de grond aannemelijk kan maken dat hij de nieuwe, door de overheid gewenste bestemming zelf wil en kan realiseren (bereid en in staat om), wordt de grond niet onteigend. Als zijn plannen echter afwijken van hetgeen de overheid wil, kan die de rechter toch vragen om te onteigenen.
- **Volledige schadeloosstelling:** de wet stelt dat een eigenaar financieel in een gelijke positie moet blijven na een onteigening. Dat betekent ook dat alle kosten die hij moet maken, moeten worden vergoed. Het gaat hierbij b.v. om kosten voor zijn eigen juridische bijstand, verhuiskosten, omrij-schade, financieringsschade, enz. Eventuele voordelen (b.v. in een nieuwe hal kan efficiënter gewerkt worden of rente) moeten worden verrekend.

Vergoeding in geld of in natura

Bij onteigening mag de schade alleen nog maar worden vergoed in geld. In de minnelijke fase is ook een vergoeding in de vorm van vervangende grond, een eerste recht op koop van de nieuwe bouwkavels, een extra oprit voor het bedrijf, enz. mogelijk om mee te nemen bij de onderhandelingen. Het is dus voor de eigenaar vaak aantrekkelijker om samen te zoeken naar een goede oplossing in de minnelijke fase.

Wettelijke regeling

Onteigening is in de Omgevingswet geregeld in Hoofdstuk 11. De bepaling van de schadeloosstelling is geregeld in afdeling 15.3. De procedure is geregeld in afdeling 16.9 en 16.10 van de Omgevingswet.

Onder de Omgevingswet is het besluit om te onteigenen een besluit van de gemeenteraad. Dat was voorheen een besluit van De Kroon. Het besluit moet wel verplicht worden getoetst door de bestuursrechter, ook als er geen beroep wordt ingesteld. De schadeloosstelling wordt vervolgens bepaald door de civiele rechter. Voordat de raad het besluit kan nemen, moet eerst het Omgevingsplan zijn vastgesteld, dan wel de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn verleend.

7. GRONDUITGIFTE

7.1 Algemeen

De gemeente geeft vaak zelf gronden uit. Het gaat hierbij vooral om de verkoop van bouwkavels voor woningbouw binnen grondexploitaties en groen- en reststroken. Daarnaast geven we ook gronden uit via landbouwpacht, erfpacht en via huur- en bruikleenovereenkomsten. Soms verkoopt de gemeente gebouwen met een voormalige maatschappelijke functie in zijn geheel (grond + gebouw).

Publiekrecht vs. privaatrecht

Om de gemeentelijke doelen en wensen te realiseren, maken we als gemeente in de regel gebruik van het publiekrecht. Het gaat hierbij om het vaststellen van bestemmingsplannen, het verlenen van een omgevingsvergunning, enz. In het bestuursrecht zijn duidelijke regels hoe te handelen als overheid (Algemene wet bestuursrecht).

Bij de verkoop van gronden treedt de gemeente echter op als een private partij. In het privaatrecht is er in de regel meer vrijheid van handelen. Toch gelden voor de overheid bij het gebruik van het privaatrecht meer regels. Ten eerste is de gemeente gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Verder is de gemeente gebonden aan het (Europese) aanbestedingsrecht en aan de regelgeving op het gebied van Staatssteun.

7.2 Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad gevonnist in een zaak tegen de gemeente Didam. Het nieuwe inzicht dat de Hoge Raad in de uitspraak Didam heeft gegeven, is dat het gelijkheidsbeginsel bij het vervreemden van onroerende zaken strekt tot het bieden van gelijke kansen bij een transactie. Oftewel: een gemeente die het voornemen heeft een onroerende zaak te verkopen, moet ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak en daarvoor een openbare biedprocedure houden. Deze verplichting geldt in de situatie dat er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De Hoge Raad heeft wel aangegeven dat een openbare selectieprocedure niet hoeft te worden gehouden indien vaststaat

of redelijkerwijs kan worden aangenomen dat maar één gegadigde voor de koop in aanmerking komt. Dat laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als een partij al gronden in het gebied heeft of een marktpartij is die vanwege zijn eigenschappen als enige in staat is om in overeenstemming met het gemeentelijke beleid op de gronden een project te ontwikkelen.

Het Didam-arrest heeft betrekking op alle transacties van onroerende zaken van de overheid. Dus voor alle overeenkomsten van gronden en gebouwen die de gemeente gaat verkopen, verpachten, verhuren, in gebruik geeft, enz. geldt de nieuwe uitspraak! Het gaat hierbij om de volgende transacties:

1. Verkoop van bouwgrond voor woningbouw of bedrijven
2. Uitgifte van kortdurende landbouwpacht
3. Uitgifte van jachtrechten
4. Verkoop, verhuur of in gebruik geven van groen- en reststroken
5. Verhuur gemeentelijke sporthallen en -terreinen aan verschillende verenigingen

Ad. 1 Implementatie Didam-arrest bij de gemeentelijke uitgifte van gronden voor woningbouw of bedrijfsgrond

Als de gemeente nieuwe plannen gaat ontwikkelen, dan moeten we rekening houden met de volgende nieuwe praktijk als het gaat om de uitgifte van gronden:

De te ontwikkelen locatie is volledig eigendom van de gemeente

De vervreemding van onroerende zaken ten behoeve van projecten die redelijkerwijs solitair kunnen worden ontwikkeld, moet plaatsvinden via een openbare selectieprocedure. Dit moet als er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak, dan wel dat redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit doen we in de gemeente op de volgende manieren:

- Bouwkavels voor zelfbouw: de gemeente publiceert het voornemen tot verkoop op de site en op de gemeentepagina in de lokale krant. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden. Als er meer geïnteresseerden per kavel of per plan zijn, dan vindt de uitgifte plaats op basis van loting.
- Projectmatige ontwikkelingen: het uitgangspunt bij de uitgifte van gronden voor projectmatige bouw is een openbare selectieprocedure. Vooraf worden de criteria voor de uitgifte vastgesteld door het college. Het aantal punten waarop wordt getoetst, hangt af van het type project en varieert van alleen toetsing op prijs tot aan een complete vergelijking van de gekozen oplossing.
- Bouwplannen met alleen sociale verhuur: deze plannen worden primair aangeboden aan de één van de twee woningbouwcorporaties in de gemeente. De gemeente heeft met de corporaties prestatieafspraken gemaakt. Corporaties hebben een wettelijke verplichting om daar aan te voldoen. Daarnaast hebben corporaties zeer veel ervaring met de ontwikkeling en langdurig beheer van huurwoningen. Tot slot zijn er zekerheden voor de verhuur, omdat corporaties vallen onder het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties.

De te ontwikkelen locatie is gedeeltelijk eigendom van de gemeente en gedeeltelijk van een ontwikkelaar
Wanneer zowel de gemeente als de marktpartijen gronden in eigendom hebben en binnen de door de gemeente verworven gronden delen van het stedenbouwkundige plan zelfstandig kunnen worden ontwikkeld, dan zijn we verplicht om die gronden in beginsel via een openbare selectieprocedure te verkopen. Dat doen we volgens de uitgangspunten, zoals beschreven onder 'huidig eigendom volledig bij de gemeente'.

De te ontwikkelen locatie is deels in eigendom van een ontwikkelaar. De gemeente bezit ook gronden in het gebied.

Voor gebieden waarbinnen zowel de gemeente als marktpartijen gronden hebben verworven en het eigendom van de gemeente niet zelfstandig te ontwikkelen is, dan mogen we die grond één op één verkopen aan één of een combinatie van die marktpartijen. Dit is het geval als de geplande bebouwing over gronden loopt van meerdere eigenaren. Dit kan betekenen dat met de marktpartij bijvoorbeeld een bouwclaimovereenkomst wordt gesloten, een gezamenlijke grondexploitatie maatschappij wordt opgericht, een concessieovereenkomst wordt aangegeven of (onder de Omgevingswet) gebruik wordt gemaakt van het instrument van stedelijke kavelruil;

Ad. 2 Implementatie Didam-arrest bij liberale landbouwpacht

Voor liberale landbouwpacht hanteren we de volgende uitgangspunten en voorwaarden voor de uitgifte van de gronden:

- Alleen agrariërs (agrarische bedrijven) mogen inschrijven.
- De uitgifte vindt plaats voor een periode van 3 x 1 jaar aaneengesloten gebruik, tenzij de gemeente de grond zelf eerder nodig heeft.

- Inschrijven kan alleen op percelen die op een kortere reisafstand gelegen zijn dan 15 km van het bedrijfsperceel, gerekend als 'kortste afstand' in Google Maps.
- De percelen worden, indien nodig en logisch gelegen, samengevoegd tot één te verpachten geheel.
- Een agrariër mag inschrijven op meerdere percelen. Hij verliest zijn plek op de lotingslijst echter, als hij bij een ander perceel al is ingeloot. Niemand kan dus meer dan één perceel verkrijgen via de loting.
- De huidige pachters krijgen geen voorkeurspositie bij de loting.

De pacht prijs wordt in comparatief bepaald en geldt voor alle uitgegeven gronden voor de agrarische sector. Percelen kleiner dan 1 ha kunnen niet wettelijk uitgegeven worden in de vorm van pacht. Deze percelen verhuurt de gemeente onder dezelfde condities en voorwaarden als ware het landbouwpacht. Hierbij geldt een minimale oppervlakte van 3.000 m² voor een perceel. Als deze grond wordt gehuurd door een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wordt de prijs bepaald op basis van de landbouwpacht prijs. Bij agrarische percelen die niet aan een volwaardig agrarisch bedrijf worden uitgegeven of percelen die kleiner zijn dan 3.000 m² wordt de prijs bepaald op basis van taxatie.

Ad. 3 Implementatie Didam-arrest bij de uitgifte van jachtrechten

Op de meeste landbouw- en natuurgronden van de gemeente rust het jachtrecht. De gemeente geeft de gronden exclusief uit aan de Wildbeheereenheid (WBE) Altena. De WBE is een vereniging van lokale jachthouders en jagers die uitvoering geeft aan verantwoord en duurzaam wildbeheer. De WBE staat garant voor een goede training en opleiding van de leden. Kennis ten aanzien van de natuur, de ecologie, de landschapsinrichting, de in die omgeving uitgevoerde agrarische en veeteeltactiviteiten, de uitgevoerde beheeractiviteiten andere maatschappelijke activiteiten (recreatie), zijn hierdoor in voldoende mate gewaarborgd.

Ad. 4 Implementatie Didam-arrest bij de uitgifte van groen- en reststroken

Als een groen- of reststrook verkocht of verhuurd kan worden, dan wordt gekeken naar de ligging. Als er sprake is van slechts één aanwonende, dan wordt de grond één-op-één verkocht. Voorafgaand aan de verkoop is publicatie van het voornemen verplicht.

Als een perceel aansluitend ligt aan de grond van twee of meer eigenaren, dan moet de koper een schriftelijke verklaring tonen van de andere omwonenden dat zij geen interesse hebben in de grond. Verkoop vindt dan alsnog plaats op basis van een één-op-één transactie.

Als andere omwonenden ook interesse hebben in de grond wordt eerst gekeken naar een oplossing waarbij de betreffende strook wordt gesplitst. Als dat ook niet kan, vindt de uitgifte plaats op basis van loting.

Ad. 5 Verhuur gemeentelijk vastgoed

Dit wordt geregeld in het gemeentelijk vastgoedbeleid.

7.3 Publicatie voornemen tot vervreemding

Ieder voornemen tot vervreemding moet vooraf bekend worden gemaakt. We maken hierbij onderscheid in de wijze van publiceren.

Kleinschalig (gemeentelijke website en publicatie op de gemeentepagina in de lokale krant)

- De verkoop van bouwkavels voor zelfbouw
- De uitgifte van groen- en reststroken
- De uitgifte van kortdurende landbouwpacht

Uitgebreid (gemeentelijke website, publicatie op de gemeentepagina in de lokale krant en via het Gemeenteblad)

- De uitgifte van reguliere woningbouwplannen, inclusief de uitgifte van sociale huurwoningen
- De uitgifte van bedrijfsgronden

7.4 Beleidsstandpunten uitgifte gronden binnen de kaders Didam-arrest

Uitgiftebeleid en de implementatie van het Didam-arrest

- De uitgifte van gemeentegrond voor bouwkavels voor zelfbouw vindt plaats via loting. Geïnteresseerden kunnen voorafgaand aan de uitgifte zich inschrijven.
- Projectmatige uitgifte van plannen of plangedeelten waar de gemeente volledig eigenaar van is en waar een zelfstandige ontwikkeling mogelijk is, gaat middels een openbare selectieprocedure.
- Bij plannen waar de gemeente beperkt eigenaar is en de gronden niet zelfstandig ontwikkelbaar zijn, wordt de grond één op één verkocht aan de ontwikkelende partij(en) die in het gebied al eigendommen hebben.

- Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt en gelet op de waarborgen die voortvloeien uit de Woningwet, verkoopt de gemeente gronden voor sociale woningbouw primair aan een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
- De uitgifte van kortdurende pacht van landbouwgronden vindt plaats via loting. Geïnteresseerde volwaardige agrarische bedrijven kunnen voorafgaand aan de uitgifte zich inschrijven.
- Vanuit een goed wildbeheer, kennis van de natuur, de toezicht op de leden en de gebieden, is de Wildbeheer Altena de aangewezen instantie voor de toewijzing van het jachtrecht.
- Bij de verkoop van groen- en reststroken verkopen we de gronden één op één als er maar één aanliggende eigenaar is. Bij meerdere potentiële gegadigden moet de aanvrager zelf een getekende afstandsverklaring van de burens aandragen. Bij meerdere gegadigden wordt de strook gesplitst of vindt de verkoop plaats middels loting.
- De gemeente publiceert het voornemen tot vervreemding van alle gronden en rechten op de gemeentepagina in de lokale krant en op de gemeentelijke website. Ontwikkelingen voor projectmatige en sociale woningbouw en bedrijfsgronden worden daarnaast gepubliceerd in het Gemeenteblad.

7.5 dStimuleringsmaatregelen betaalbare woningbouw

Algemeen

Om de betaalbaarheid van de woningen te vergroten, kunnen meerdere maatregelen en methoden worden ingezet. Er is niet één goede oplossing om te komen tot betaalbare woningbouw. Om te komen tot een goede en betaalbare woningmarkt zullen meerdere maatregelen tegelijkertijd ingezet kunnen en moeten worden.

Een deel van deze maatregelen kan de gemeente zelf initiëren. Een deel van de maatregelen moet worden geïnitieerd door de markt. Erfpacht is één van de maatregel die vanuit de gemeente kan wordt geïnitieerd. Erfpacht kan in een aantal gevallen leiden tot lagere maandlasten. In de volgende paragraaf wordt die maatregel daarom verder uitgewerkt. Om de woningbouw betaalbaar te houden gaan we onderzoeken onder welke condities de gemeente Altena de inzet van uitgifte van gronden in erfpacht mogelijk kan maken.

Deze methodes kunnen ingedeeld worden in drie categorieën:

1. Maatregelen betreffende het eigendom
2. Financiële ondersteuningsmaatregelen
3. Aanpassingen in het plan / stedenbouwkundige en bouwkundige maatregelen

Ad. 1. Maatregelen betreffende het eigendom

- Gemeentelijke erfpacht (gemeentelijke maatregel)
- Duo Koop / erfpacht vanuit de markt (maatregel geïnitieerd vanuit de markt)
- Koopgarant (maatregel geïnitieerd vanuit de markt)
- Koopstart (maatregel geïnitieerd vanuit de markt)
- Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming (gemeentelijke maatregel)
- Koop later (maatregel geïnitieerd vanuit de markt)

Ad. 2. Financiële maatregelen

- Starterslening (gemeentelijke maatregel)
- Goedkopere grondprijs (gemeentelijke maatregel)

Ad. 3. (Steden)bouwkundige maatregelen

- Gemeenschappelijke tuin (gezamenlijk initiatief markt en gemeente)
- Rug-aan-rug woningen/tiny houses (gezamenlijk initiatief markt en gemeente)
- Prefab houtskeletbouw (gezamenlijk initiatief markt en gemeente)

7.6 Gemeentelijke erfpacht

Algemeen

Erfpacht (artikel 7:85 Burgerlijk Wetboek) is een recht om een perceel grond te mogen gebruiken (juridisch: houden). Het eigendom van de grond blijft echter bij de erfverpachter liggen. Erfpacht moet worden gecombineerd met een opstalrecht (artikel 5:101 BW). Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplanting te hebben of te verkrijgen. De woning die op de grond staat is dus wel 100% eigendom van de erfpachter.

Erfpacht wordt vaak vergeleken met huur. Toch zitten er grote verschillen tussen beide regimes. Vanuit het recht gezien, is huur een persoonsgebonden recht (dus gekoppeld aan alleen de huurder) en erfpacht een zakelijk recht (dus gevestigd op de grond/zaak).

Een erfpachter bezit vrijwel dezelfde rechten als wanneer men eigenaar zou zijn: het is toegestaan om het perceel te bebouwen, het erfpachtrecht is (vaak wel met toestemming) verkoopbaar en een bank verleent gewoon een hypotheek voor de woning (mits de overeenkomst is opgesteld volgens de bancaire standaard). Er kan voor worden gekozen dat per maand een bedrag betaald moet worden aan de verpachter voor het erfpachtrecht. Dit wordt een canon genoemd.

Erfpacht is een veelomvattend recht. Daardoor heeft een erfpachter gewoon alle mogelijkheden om het huis aan te passen, dan wel te verbouwen. In de regels is vooraf toestemming vragen, zoals wel nodig is bij verhuurd, bij erfpacht niet nodig. Vanwege het veelomvattende karakter van het erfpachtrecht, betekent dat wel dat er ook een volledige eigen verantwoordelijkheid is voor alle eigendoms- en gebruikerslasten en voor het onderhoud en herstel van de woning en het perceel.

Een belangrijk verschil tussen huur en erfpacht is ook dat het recht op erfpacht blijft bestaan als de erfpachter overlijdt. Met andere woorden: erfpacht gaat over op de erfgenamen. Dit is bij een huurovereenkomst niet zo.

Lagere maandlasten

Erfpacht kan leiden tot lagere maandlasten. Dit komt doordat alleen het opstal (de woning) maar hoeft te worden gefinancierd. Als tegenprestatie voor het erfpachtrecht wordt een maandelijks canon betaald. Een bank houdt wel rekening met de jaarlijkse canon en de jaarlijkse stijging daarvan bij de financieringsvraag. Daardoor zal het te lenen bedrag iets lager worden. Het verschil blijft echter in het voordeel van de erfpachter.

Prijsstijging en -daling

Een erfpachter is niet de volledige eigenaar van de onroerende zaak. Prijsstijgingen en -dalingen van de bloot eigendom zijn dan ook niet voor de erfpachter. Prijsstijgingen van de aanpassingen van de woning zelf (b.v. een uitbouw), zijn wel voor de erfpachter. Die is immers wel 100% eigenaar van de opstallen zolang het erfpachtrecht voortduurt. Bij het einde van de erfpachtermijn wordt de gehele onroerende zaak weer volledig eigendom van de erfverpachter.

In de meeste erfpachtovereenkomsten is geregeld dat de erfpachter de bloot eigendom altijd kan kopen tegen de dan geldende grondprijs. De afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen. Een deel van de stijging is het gevolg van verbeteringen van de woning zelf (nieuwe badkamer, verbetering van de isolatie, enz.). Het grootste deel van de waardeverhoging is echter het gevolg van de autonome prijsstijging van woningen. Behalve de erfpachter plukt ook de blooteigenaar daarvan de vruchten. Daar staat uiteraard tegenover dat de blooteigenaar ook een deel van zijn waarde verliest bij prijsdalingen.

Gemeentelijke erfpacht

Erfpacht kan vanuit de gemeente geïnitieerd worden. De gemeente blijft dan blooteigenaar van de gronden. De canon wordt betaald aan de gemeente. Bij een hogere verkoopwaarde van de woning over enkele jaren profiteert ook de gemeente. Er kan ook makkelijk gekozen worden om de grond wederom in erfpacht uit te geven aan een volgende bewoner.

De gemeente kan de canon bewust lager houden, waardoor de betaalbaarheid van de woning ook voor een langere tijd en voor meerdere eigenaren behouden blijft. Hierbij geldt wel dat de gemeente moet voldoen aan de eisen van de Wet Markt en Overheid. De canon moet wel binnen de bandbreedte van de marktconformiteit blijven.

Als de gemeente zelf gronden in erfpacht gaat uitgeven, lopen we wel een risico. In principe kan de woning, en daarmee verbonden ook de bloot eigendom, minder waard worden. Bij verkoop van de grond loopt de gemeente dan een verlies. Contractueel is wel vast te stellen dat de verkoopwaarde van de grond, aan de huidige erfpachter, nooit lager kan zijn dan de initiële waarde. Dat geldt echter niet voor verkoop aan de derde partij.

Zoals aangegeven in het hoofdstuk over stimuleringsmaatregelen voor de woningbouw, bestaan er meerdere maatregelen betreffende het eigendom om de woningbouw betaalbaar te houden. De meeste maatregelen zijn gebaseerd op het systeem van erfpacht. Gelet op het voordeel van een gemeentelijke zeggenschap zijn wij eerder geneigd om de erfpachtovereenkomst voor meerdere opvolgende eigenaren in stand te houden. Daarnaast profiteert ook de gemeente zelf van een mogelijke waardeverhoging.

Voor- en nadelen erfpacht

Samenvattend biedt erfpacht voor- en nadelen voor zowel de erfpachter als voor de blooteigenaar

Voordelen voor de woningzoekende:

- De aankoopprijs is lager doordat niet volle eigendom van de grond, maar het erfpachtrecht: er is dus geen aflossingsplicht over het gronddeel van de aankoop.
- Erfpacht is altijd fiscaal aftrekbaar: een erfpachter mag de canon aftrekken van de belastingaangifte. Hieraan zit geen eindtijd gekoppeld. Er is daarmee dus een langer fiscaal voordeel te behalen dan bij een hypotheek, waar een maximum geldt van 30 jaar.
- Vanuit de bancaire regels, is aankoop van de grond van de erfverpachter altijd mogelijk in een later stadium, b.v. als het inkomen is gestegen.
- Met dezelfde maandlasten kan men een iets groter huis kopen / laten bouwen.
- Een erfpachter profiteert van de waardestijging van de woning als gevolg van zelf aangebrachte verbeteringen (uitbouw, dakkapel, extra investeringen in de duurzaamheid, enz.).

Nadelen voor de woningzoekende:

- De erfpachter is geen volledige eigenaar van de grond en woning en profiteert dus ook niet volledig niet van een prijsstijging van de onroerende zal als geheel.
- Het is niet mogelijk om de BTW over de grondprijs bij een nieuwbouwwoning mee te nemen in de onderliggende waarde van de grond. Dat betekent dat een koper bij de notaris direct de over de koopsom van de grond verschuldigde BTW direct moet betalen.

Voordelen voor de gemeente bij gemeentelijke erfpacht:

- Er kan voor een lange tijd en voor meer dan één generatie kopers goedkoop de grond aangeboden worden.
- Als de woning – en daarmee ook de grond – in waarde stijgt, dan profiteert de gemeente van deze waardestijging bij verkoop van het bloot eigendom aan de kopers of aan een commerciële belegger.
- De gemeente kan voor een laag percentage geld lenen. De canon is dus laag.
- Alle kosten worden afgedekt vanuit de canonopbrengst.
- Geen verlies bij een waardedaling van de woning als gevolg van de markt, indien is afgesproken dat de bloot eigendom uitsluitend tegen een bepaald minimumbedrag door de erfpachter kan worden gekocht.

Nadelen voor de gemeente bij gemeentelijke erfpacht:

- De gemeente draagt het risico bij niet betalen van de canon.
- De gemeente draagt het risico als de grond in waarde daalt en niet is afgesproken dat de bloot eigendom uitsluitend tegen een bepaald minimumbedrag door de erfpachter kan worden gekocht.
- Het levert extra werk op.

7.7 Algemene bepalingen koopovereenkomsten

Algemeen

Bij de uitgifte van grond hanteert de gemeente algemene verkoopvoorwaarden (AVV). De regels van de AVV gelden voor zowel individuele bouwgrond als projectmatig te realiseren woningen. De huidige voorwaarden zijn in 2020 door het college vastgesteld en zijn als bijlage bij deze grondnota bijgevoegd.

In aanvulling op de huidige AVV wil de gemeente extra bepalingen opnemen voor verkoop van grond aan een ontwikkelaar. Het gaat hierbij om de overdracht van het risico van de verkoop van de gemeente naar de ontwikkelaar. Daarnaast willen het college extra bepalingen opnemen voor het meewerken met zogenoemde ABC-leveringen.

Afname bij percentage verkochte woningen

De gemeente bouwt zelf geen woningen. Daarvoor verkopen wij de gronden aan een particulier (zelfbouw) of een ontwikkelaar/aannemer. Voor de uitgifte en overdracht van de risico's en kosten hanteert de gemeente de volgende regels:

Verkoop aan particulieren

Een particuliere koper is verplicht om binnen een twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst, de akte te laten passeren bij de notaris. Daarna wordt de koper verplicht om binnen 1½ jaar na het transport, de bouw te hebben afgerond. Deze werkwijze is opgenomen in de AVV.

Verkoop aan ontwikkelaars

In de regel wordt afgesproken dat de overdracht van de grond plaatsvindt als 70% van de woningen is verkocht. Het is wenselijk om aan de overdracht ook een uiterlijke afnamedatum te koppelen. Er wordt

een reële planning opgesteld voor de verkoop en ontwikkeling van de woningen. Deze planning wordt in samenspraak met de ontwikkelende partij gemaakt. Deze planning is de leidend voor de grondverkoop. Daarin wordt vooraf afgesproken over wanneer de gronden uiterlijk worden afgenomen. Als deze datum wordt overschreden kan gekozen worden voor een indexatie van de grondprijs, een rentevergoeding over de koopsom of zelfs een verplichting tot directe afname van de grond.

Verkoop van de grond vindt in alle gevallen plaats voor start bouw.

ABC-leveringen

De gemeente wordt vaak gevraagd om medewerking te verlenen aan ABC-leveringen. Hierbij wordt de grond in één akte direct verkocht van de gemeente (A), via de ontwikkelaar (B), aan de eindgebruiker (C). Deze wijze scheelt transactiekosten, omdat maar één keer bij de notaris een akte ondertekend moet worden. Ook scheelt het risico's voor de ontwikkelaar, omdat hij de grond niet zelf in eigendom heeft en tijdelijk in eigendom moet houden. Voor de gemeente is er geen juridisch nadeel aan deze constructie. Medewerking aan deze vorm is tot slot ook in het voordeel van de eindgebruiker.

Medewerking aan een ABC akte levert de gemeente echter wel meer werk op, dan als we alle kavels in één akte zouden verkopen aan de ontwikkelende partij. We moeten veel meer aktes nakijken, meerdere losse betalingen klaarzetten en controleren, enz. Om deze kosten te dekken, willen we een vast bedrag per gepasseerde akte gaan vragen aan de ontwikkelaar. Uitgaande van het extra werk, gaat het om een bedrag van € 250,- per ABC-akte. Dit bedrag wordt jaarlijks herzien in de grondprijsbrief.

Toevoeging bepalingen Algemene verkoopvoorwaarden

- Bij projectmatige woningbouw wordt vooraf een planning opgesteld met de ontwikkelaar over het uitgiftetempo. Deze planning is niet vrijblijvend, maar leidend voor de overdracht van de gronden.
- De gemeente verleent medewerking aan ABC-constructies voor de overdracht van gemeentegrond aan de eindgebruiker. De administratieve last die de gemeente heeft wordt doorbelast aan de ontwikkelaar.

7.8 Grondprijzen

Gemeentelijke grondprijzen

De gemeentelijke grondprijzen zijn marktconform en worden bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie op basis van de meest geschikte methode.

Het college stelt regelmatig de hoogte van de grondprijzen vast. Uitgangspunt is minimaal 1 keer per jaar.

Grondprijsbrief

De grondprijzen zijn marktconform en zijn vastgelegd in het grondprijsbeleid van de gemeente. Het grondprijsbeleid gaat uit van een functionele grondprijs. Per functie en gebied wordt een vaste marktconforme grondprijs per m² bepaald. Het college stelt hiervoor regelmatig, maar minimaal jaarlijks een grondprijzenbrief vast voor de grondprijzen. De actualisatie vindt jaarlijks plaats in het derde kwartaal. De geactualiseerde grondprijzen vormen zo de basis voor de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties. Bij grote fluctuaties in de markt kan gekozen worden voor een kortere periode.

De grondprijzen zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. In dit rapport wordt op landelijk, regionaal en lokaal niveau een marktanalyse van de woningbouwmarkt gegeven. Vervolgens is er referentieonderzoek uitgevoerd naar transacties van bouw kavels en (nieuwbouw)woningen binnen de gemeente Altena. Dit resulteert in het grondprijsadvies.

Aanpassing basisuitgifte prijzen

Bij het bepalen van de in deze grondprijsbrief genoemde uitgifteprijzen, is uitgegaan van bouw kavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Bij de uiteindelijke prijsbepaling worden specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels beoordeeld op vorm, ligging kavel, ligging tuin en positionering bouwblok, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van deze kenmerken kan de basiswaarde maximaal 10% worden verhoogd of verlaagd door het college. Bij een afwijking groter dan deze bandbreedten moet er taxatie aan ten grondslag liggen.

Maatwerk

Daarnaast heeft het college de mogelijkheid om waar nodig maatwerk toe te passen. Bij maatwerk onderbouwt de gemeente de grondprijs zo nodig met een onafhankelijke taxatie, een onafhankelijke marktconformiteitstoets of is de grondprijs tot stand gekomen in concurrentie, door middel van een openbare selectieprocedure.

Bepaling hoogte grondprijzen

Er zijn verschillende methoden om te komen tot een grondprijs. De meest gebruikte zijn:

- Vaste grondprijs per m²
- Grondquote
- Kostprijsbenadering
- Taxatie
- Residuele grondwaardeberekening
- Comparatieve methode
- Openbare selectieprocedure in de vorm van een bieding of tender
- Openbare biedprocedure in de vorm van een prijsvraag
- Maatwerk

Categorieën

In de grondprijsbrief benoemen we in ieder geval de volgende categorieën:

- Grondgebonden woningen (koop): grondprijs per m²
- Vrijstaande woning
- Twee-onder-één kap
- Rijwoning (hoek)
- Rijwoning (tussenwoning)
- Seniorenwoning (minimaal 1 slaapkamer + badkamer op de begane grond)
- Meergezinswoningen / appartementen (koop): situationeel op basis van taxatie
- Sociale woningbouw (goedkope huur): prijs per woning
- Grondgebonden eengezinswoningen
- Meergezinswoningen/appartementen
- Commerciële huurwoningen (middeldure huur): prijs per woning
- Grondgebonden eengezinswoningen
- Meergezinswoningen/appartementen
- Groen- en reststroken (huur en koop): prijs per m²
- Liberale landbouwпacht: prijs per ha
- Indexatie percentage – algemeen

8. EIGENDOM DERDE PARTIJ

8.1 Kostenverhaal bij planontwikkeling – algemeen

De Omgevingswet biedt overheden – in het bijzonder gemeenten om bij vastgoed- en gebiedsontwikkeling die niet plaatsvinden op gronden die door de gemeente worden uitgegeven, kostenverhaal te plegen en van initiatiefnemers financiële bijdragen te vragen. Het kostenverhaal is geregeld in afdeling 13.6 en de financiële bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden vinden hun wettelijke grondslag in afdeling 13.7 Omgevingswet

8.2 Afdeling 13.6 Ow: Kostenverhaal bij bouwactiviteiten

Als gemeente zijn we verplicht om bepaalde kosten die wij maken, bij een ontwikkeling van een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemers. Het kostenverhaal is aan regels gebonden:

- Er moet sprake zijn van een in het Omgevingsbesluit aangewezen bouwplan (voor Altena gaat het in de praktijk om de bouw van één of meerdere woningen of de bouw van een ander hoofdgebouw).
- De te verhalen kosten zijn benoemd in de wet (de lijst met te verhalen kosten staat benoemd in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit).
- Er mogen nooit meer kosten worden verhaald dan de netto grondopbrengsten.
- De kosten hebben een relatie met het plan.
- Het gaat om kostenverhaal, niet om baatafoming (dat is verboden).

Het kostenverhaal kan ingedeeld worden in twee hoofdposten:

1. Binnenplanse kosten
2. Bovenwijkse voorzieningen

Ad. 1. Binnenplanse kosten

Dit zijn de kosten die een directe relatie hebben met het plan zelf. Dat gaat in ieder geval altijd over de plankosten van het ambtelijk apparaat. Daarnaast zijn planeigen kosten ook de kosten die de gemeente moet maken voor het verplaatsen van een boom of het aanleggen van een extra drempel om de nieuwe inrit van het plan mogelijk te maken. Bij grotere plannen, waarbij marktpartijen alleen de bouwkvavels ontwikkelen, kan het gaan om de complete binnenplanse infrastructuur.

Ad. 2 Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan het plangebied waarvan een bepaald bouwplan deel uitmaakt en waarvan de kosten daardoor niet geheel ten laste van dat complex behoren te komen. Het gaat hierbij om infrastructurele werken en maatregelen. Deze maatregelen mogen deels worden toegerekend aan alle bouwplannen die profijt hebben bij deze maatregelen. Dat gaat volgens de principes van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook hierbij geldt dat er nooit meer kosten mogen worden verhaal dan de netto grondopbrengst.

Voorbeelden van bovenwijkse voorzieningen zijn:

- Een nieuwe hoofdontsluitingsweg voor een kern.
- Een nieuwe openbaar vervoershub
- Een snelfietspad tussen twee kernen
- Maatregelen ter verbetering van de doorstroming van het hoofdwegennetwerk

Voor het doorberekenen van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen, kan gekozen worden voor twee methodes. De eerste methode is op basis van concrete plannen en projecten. In dit geval is er een gebiedsvisie waarin meerdere bouwlocaties worden benoemd. Voor de ontsluiting van al die locaties is de aanleg van nieuwe infrastructuur nodig. De kosten van die nieuwe infrastructuur moeten dan verdeeld worden over alle ontwikkellocaties, op basis van de criteria profijt, causaliteit en toerekenbaarheid. In de overkoepelende visie moet in de uitvoeringsparagraaf aangegeven worden dat de gemeente de kosten van de nieuwe infrastructuur zal gaan verhalen.

De tweede methode is om de toerekening van de bovenwijkse kosten te motiveren in een "nota bovenwijkse voorzieningen". Daarin worden alle infrastructurele maatregelen benoemd die in de hele gemeente de komende jaren zullen worden aangelegd, en wat het profijt is van de nieuwbouwplannen in de verschillende kernen. Dit alles leidt tot een bijdrage die (vaak per woning) gestort moet worden in een fonds bovenwijkse voorzieningen. Dit fonds moet ook gebruikt worden voor alle voorzieningen die vooraf zijn bepaald. Maar het is dus niet nodig om eerst de maatregelen uit te voeren. Uitgaande van de bedragen die gevraagd worden in andere gemeenten en aan het resultaat van de toepassing van de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit, kan gedacht worden aan bedragen rond de € 1.500,- tot € 3.500,- per woning.

8.3 Afdeling 13.7 Ow: Financiële bijdragen voor ontwikkelingen

De bepalingen in hoofdstuk 13.7 Ow vervangen het verhalen van een bijdrage voor ruimtelijke voorzieningen (in het oude stelsel geregeld in artikel 6.24 Wro). Wat vooral van belang is, is dat er een functionele relatie wordt aangetoond tussen de maatregelen en de projecten (samenhang). Als die is aangetoond in de Omgevingsvisie of in een programma, dan kunnen we de bijdrage verhalen op alle plannen.

In tegenstelling tot nu, is de bijdrage zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk afdwingbaar. De mogelijkheden van het privaatrecht zijn ruimer dan die van het publiekrecht.

Maatregelen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden gevraagd

- Sloop voormalige agrarische stallen en herstel landschappelijke elementen
- Aanleg nieuwe natuur of herstel oude waarden (b.v. stikstofarm maken)
- Aanleg infrastructuur voor gemeentelijk of regionaal belang (niet direct)
- Aanleg recreatieve gebieden en parken voor gemeentelijk of regionaal belang
- Fondsstorting voor sociale huurwoningen
- Herstel kwaliteit in bestaande woonwijken, b.v. door sloop of het aanleggen/wijzigen van wegen

Fondsstorting voor sociale huurwoningen

Onder de Omgevingswet mag de gemeente een fonds oprichten voor sociale woningbouw. Als een ontwikkelaar niet voldoende huurwoningen kan realiseren in het plan, dan kan een fondsstorting gedaan worden. Met dit fonds kan een volgend plan mogelijk voor een groter deel voor sociale huur worden bestemd. Het verlies als gevolg van een groter aantal huurwoningen in een ander plan wordt met een bijdrage uit het fonds goedgemaakt. Vanuit de woonvisie zal worden gezien of het oprichten van een fonds wenselijk en haalbaar is.

8.4 Anterieuere overeenkomst

Het kostenverhaal kan op meerdere manieren plaatsvinden. De voorkeur gaat wel uit naar het regelen van de afspraken middels een vooraf gesloten overeenkomst, de zogenoemde anterieuere overeenkomst. Als het niet lukt om tijdig met alle grondeigenaren tot overeenstemming te komen, moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een omgevingsplan een kostenverhaalsgebied aanwijzen. Indien geen overeenkomst wordt gesloten, ook niet na vaststelling van het omgevingsplan dan krijgt de initiatiefnemer een rekening via een beschikking bestuurlijke geldschuld.

Elke grondexploitatieovereenkomst die men sluit voor de vaststelling van (de partiële herziening van) een omgevingsplan is een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst sluit men dus in de beginfase van een project. Bij de anterieure overeenkomst hebben alle partijen veel onderhandelingsruimte. Men kan uiteraard afspraken over de grondexploitatie maken, over de invulling van het plan en over de planning van de ontwikkeling. Wel zijn onder de Omgevingswet ook hier de kostensoortenlijst en de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit van toepassing, al is de invulling hiervan in de anterieure fase vrijer omdat nog geen omgevingsplan is vastgesteld.

Naast het kostenverhaal mag men afspraken maken over financiële bijdragen (als die bijdrages zijn gebaseerd op een structuurvisie of een programma) aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals:

- groen
- recreatiegebieden
- waterberging en
- infrastructuur

Het regelen van de afspraken in een anterieure overeenkomst heeft de voorkeur van zowel de gemeente als van de meeste ontwikkelaars.

8.5 Kostenverhaal in de gemeente Altena

Anterieure overeenkomst

De gemeente gaat bij ruimtelijke ontwikkeling werken met een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst biedt voor zowel de gemeente als voor de ontwikkelaar de beste mogelijkheid om goede afspraken te maken.

Plankosten

Een bouwplan waarvoor kostenverhaal verplicht is mag op grond van artikel 13.12 Omgevingswet niet worden gerealiseerd voordat het verschuldigde bedrag aan kostenverhaal is voldaan. Het uitgangspunt voor het bepalen van de kosten is het omgevingsplan. Alle kosten die de gemeente via de publiekrechtelijke weg had kunnen verhalen, moeten ook worden verhaald in de anterieure overeenkomst. De Omgevingswet schrijft voor het onderdeel Plankosten in het omgevingsplan, het gebruik van de plankostenregeling voor. Daarmee is de plankostenregeling ook het te hanteren instrument voor anterieure overeenkomsten. Indien geen overeenkomst is gesloten worden de kosten verhaald via een kostenverhaalsbeschikking. De plankostenregeling blijft ook daar het geëigende instrument.

De plankostenregeling bepaalt door een aantal relevante vragen betreffende de ontwikkeling te beantwoorden hoe hoog de kosten van enkele kostensoorten maximaal kunnen zijn. Het resultaat van de plankostenregeling geeft aan wat de kosten zouden zijn indien alle planwerkzaamheden ten behoeve van het voorgenomen bouwplan volledig door de gemeente zouden worden uitgevoerd. Vervolgens wordt een uitsplitsing gemaakt van het deel van de werkzaamheden dat door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd en het (veelal toetsende) deel dat door de gemeente wordt uitgevoerd.

Het resultaat is per plan anders. Dit komt doordat de uitgangspunten bij ieder plan anders zijn (oppervlakte plangebied, aantal woningen, doorlooptijd, wel/geen bezwaren, enz.).

De hoogte van de plankosten (ambtelijke uren) bepalen we met de plankostenregeling. Daarmee kunnen we de kosten voor het specifieke plan beter bepalen dan met een forfaitair bedrag (leges). In de gemeentelijke legesverordening is ook in artikel 4 lid a opgenomen dat *leges niet worden verhaald voor diensten, waarvan de kosten en/of financiële bijdragen krachtens afdeling 13.6en/of afdeling 13.7 van de Omgevingswet zijn of worden verhaald*. Dit is daarmee de wettelijke basis om de plankosten middels de plankostenregeling te bepalen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Civiele werkzaamheden

Het grootste deel van de ontwikkelplannen bevinden zich op gronden die eigendom zijn van aannemers, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers. Bij deze plannen zijn wij verplicht om de door de gemeente gemaakte kosten te verhalen. Dat gaat bij de meeste plannen om alleen het verhalen van de binnenplanse kosten: de plankosten voor de begeleiding van het initiatief en de kosten voor de feitelijke aanpassingen in de openbare ruimte.

Bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen

Op dit moment zijn we bezig met de ontwikkeling van de nieuwe Omgevingsvisie voor de hele gemeente. Bij het opstellen van de programma's als uitwerking van de omgevingsvisie onder de Omgevingswet wordt gezien in hoeverre de gemeente een financiële bijdrage gaat vragen bij ontwikkelingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Altena van

*de voorzitter,
drs. E.B.A. Lichtenberg MCM*

*de raadsgriffier,
drs. S.J. Peet*

BIJLAGE 1 STIMULERINGSMAATREGELEN WONINGBOUW

Algemeen

Om de verkoopbaarheid van de woningen (voor met name starters) te vergroten, kan de gemeente meerdere maatregelen en methoden hanteren. Deze methodes kunnen ingedeeld worden in drie categorieën:

1. Maatregelen betreffende het eigendom
2. Financiële ondersteuningsmaatregelen
3. Aanpassingen in het plan / stedenbouwkundige en bouwkundige maatregelen

In deze memo wordt ingegaan op de verschillende methoden en de daarbij behorende voor- en nadelen voor zowel de kopers als voor de gemeente. Deze memo is niet geschreven met de intentie om te kiezen voor één oplossing. Om te komen tot een goede en betaalbare woningmarkt zullen meerdere maatregelen tegelijkertijd ingezet kunnen en moeten worden.

Maatregelen betreffende het eigendom

- Gemeentelijke erfpacht
- Duo Koop (erfpacht)
- Koopgarant
- Koopstart
- Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming
- Koop later

Gemeentelijke erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht om een perceel grond te mogen houden. Als erfpachter bezit je vrijwel dezelfde rechten als wanneer je eigenaar zou zijn: je mag het perceel bebouwen, je kunt het recht (met toestemming) verkopen en je kunt gewoon een hypotheek krijgen voor de woning. Je betaalt per maand een bedrag (canon) aan de verpachter voor het gebruik van de grond.

Erfpacht kan vanuit de gemeente geïnitieerd worden. De gemeente blijft dan 'blooteigenaar' van de gronden. De canon wordt betaald aan de gemeente. Bij een hogere verkoopwaarde van de woning, stijgt ook de waarde van de bloot eigendom en profiteert zo ook de gemeente. Er kan ook makkelijk gekozen worden om de grond wederom in erfpacht uit te geven aan een volgende bewoner.

Voordelen voor de woningzoekende:

- De aankoopprijs is lager doordat je alleen de woning koopt en niet de volle eigendom van de grond, maar het erfpachtrecht: je hebt dus geen aflossingsplicht over het gronddeel van de aankoop.
- Erfpacht is altijd fiscaal aftrekbaar: je mag de canon aftrekken van je belastingaangifte. Hieraan zit geen eindtijd gekoppeld. Je hebt daarmee dus een langer fiscaal voordeel dan bij een hypotheek.
- Vanuit de bancaire regels, is aankoop van de grond van de erfverpachter altijd mogelijk in een later stadium, b.v. als je inkomen is gestegen.
- Met dezelfde maandlasten kun je een iets groter huis kopen / laten bouwen.
- Je profiteert van de waardestijging van je woning als gevolg van zelf aangebrachte verbeteringen.

Nadelen voor de woningzoekende:

- Je bent geen volledige eigenaar van de grond. Je profiteert dus niet van volledig een prijsstijging van de onroerende zaak als geheel.
- Het is niet mogelijk om de BTW over de grondprijs bij een nieuwbouwwoning mee te nemen in de onderliggende waarde van de grond. Dat betekent dat een koper bij de notaris direct de over de koopsom van de grond verschuldigde BTW direct moet betalen.
- Het canonpercentage is hoger dan de huidige hypotheekrente.

Voordelen voor de gemeente bij gemeentelijke erfpacht

- Er kan voor een lange tijd en voor meer dan één generatie kopers goedkoop de grond aangeboden worden.
- Als de woning – daarmee de grond - in waarde stijgt, dan profiteert de gemeente van deze waardestijging bij verkoop van het bloot eigendom aan de kopers of aan een commerciële belegger.
- De gemeente kan voor een laag percentage geld lenen. De canon is dus laag
- Alle kosten worden afgedekt vanuit de canonopbrengst
- Geen verlies bij een waardedaling van de woning als gevolg van de markt, indien is afgesproken dat de bloot eigendom uitsluitend tegen een bepaald minimumbedrag door de erfpachter kan worden gekocht.

Nadelen voor de gemeente bij gemeentelijke erfpacht

- De gemeente draagt het risico bij niet betalen van de canon
- De gemeente draagt het risico als de grond in waarde daalt en niet is afgesproken dat de bloot eigendom uitsluitend tegen een bepaald minimumbedrag door de erfpachter kan worden gekocht
- Het levert extra werk op

Commerciële erfpacht

Er zijn meerdere partijen die gronden overnemen en uitgeven in erfpacht. Duokoop en Koopgoedkoop zijn twee voorbeelden. Duokoop is een commerciële partij die de grond van een ontwikkelaar overneemt en deze in erfpacht uitgeeft aan de kopers van de woningen. Koopgoedkoop is een vergelijkbaar initiatief vanuit de woningcorporaties.

De voor- en nadelen voor de kopers zijn gelijk als bij gemeentelijke erfpacht, met dien verstande dat de gemeente, naar verwachting, een iets lagere rente kan hanteren, omdat zij zelf goedkoop kan lenen. Het tweede nadeel is dat er geen grip is op de vervolgttransactie. De kans is groot dat de woningen geen tweede keer met erfpacht goedkoper op de markt worden gebracht.

Koopgarant

Bij koopgarant is er sprake van cofinanciering van de koop door een derde partij (vaak een woningcorporatie of belegger). Deze partij betaalt een deel van de koopsom. In ruil daarvoor deelt deze partij mee in de winst (of verlies) van de woning bij verkoop. Conform de overeenkomst moet de woning altijd terug verkocht worden aan de partij die de koopgarant regelt. Vaak zal de partij daarna de woning weer met een koopgarantregeling in de markt zetten.

Voordelen voor de koper

- Door de cofinanciering is de aankoopwaarde 10 tot 20% lager.
- Je hebt altijd een koper voor je woning.
- Je deelt mee in de autonome waardeverhoging van de woning
- Voor het eigen, resterende deel kan gewoon een hypotheek afgesloten worden
- Een hogere verkoopwaarde als gevolg van zelf aangebrachte verbeteringen aan de woning, wordt vergoed.

Nadelen voor de koper

- De waarde bij verkoop wordt bepaald door een taxateur van de aanbieder van de koopgarantregeling. Er is geen profijt van b.v. overbiedingen.
- Je deelt ook mee in het verlies bij een waardedaling van de markt.
- Je kunt niet vrij de woning verkopen aan één ieder
- De co-financierder deelt mee in een groter deel van de winst dan de inbreng in de koopsom
- Maar een zeer beperkt aantal ontwikkelaars bieden koopgarant-regelingen aan in de gemeente Altena.

Koopstart

Met koopstart kan een ontwikkelaar een starterswoning met een koperskorting tot maximaal 25% van de verkoopwaarde verkopen. Het betreft hier een koop met een nabetaling bij verkoop. Als de woning wordt verkocht betaalt de starter het betreffende deel alsnog aan de ontwikkelaar. Daarnaast ontvangt de ontwikkelaar een deel van de meerwaarde van de woning. Door middel van een inkomenstoets wordt gekeken of iemand recht heeft op deze regeling.

Voordelen voor de koper

- De aan te kopen starterswoning heeft een maximaal 25% lagere aankoopsom.
- Voor het overige deel kun je gewoon een hypotheek verkrijgen.
- Je deelt mee in de autonome waardeverhoging van de woning
- Je verkoopt de woning zelf op de vrije markt aan één ieder.
- Bij een eventuele waardedaling betaalt de ontwikkelaar mee aan dit verlies.

Nadelen voor de koper

- Het niet betaalde bedrag moet altijd terugbetaald worden bij verkoop van de woning
- De co-financierder deelt mee in een groter deel van de winst dan de inbreng in de koopsom
- Maar een zeer beperkt aantal ontwikkelaars bieden koopstart-regelingen aan in de gemeente Altena.
- De regeling is eenmalig. Doordat de woning al bij aankoop 'te duur' is, blijft die niet voor starters bereikbaar op de langere termijn.

Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is de Huisvestingswet aangepast. Het doel van de herziene wet is om de gemeenteraad een instrument te bieden om ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin er schaarste is aan dat soort woningen of wanneer de

leefbaarheid in de buurt wordt aangetast door de opkoop van woningen voor de verhuur. Het doel is te voorkomen dat beleggers die woningen voor meer geld opkopen en voor hoge huren op de markt brengen. Starters en doorstromers met een kleinere beurs worden zo de markt uitgedrukt.

Voordelen voor de koper

De goedkopere woningen blijven beschikbaar voor de koopsector.

Bruikbaarheid van de wet in de gemeente Altena

Deze nieuwe regeling mag alleen worden toegepast als er aantoonbare schaarste is aan de beschermde woningen in een afgebakend gebied als gevolg van grootschalige opkoop door beleggers. Daarbij zal de gemeenteraad steeds moeten aantonen dat er sprake is van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste aan woonruimte of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. In de gemeente gebeurt dit slechts op beperkte schaal.

Verder is in de gemeentelijke woonvisie recent vastgesteld dat er in Altena ook behoefte is aan middeldure huurwoningen. Bij gebruikmaking van deze regeling wordt dat aantal significant lager. De regeling lijkt dan ook niet of nauwelijks een oplossing te bieden voor het vraagstuk van beschikbaarheid van goedkope woningen in Altena.

Koop later

Koop later is een commercieel initiatief van KoLat wonen. Bij Koop later wordt de woning maximaal de eerste 10 jaar verhuurd. Binnen die periode kan de koper besluiten de woning alsnog te kopen. Ook kan er gekozen worden om de woning te blijven huren. Een klein deel van de huursom wordt apart gezet. Indien er wordt gekozen voor koop, dan wordt dit deel verrekend met de koopsom. Hierdoor is een lagere hypotheek nodig. De koopsom van de woning wordt 10 jaar vastgezet. Een eventueel waardeverschil als gevolg van de marktwerking, is dus voor de koper. Indien die woning niet wordt gekocht, dan kan altijd gekozen worden om de woning te verlaten als huurder.

Voordelen voor de koper

- Het systeem is zeer geschikt voor de tussengroep die boven de grens van een sociale huurwoning zit, maar (nog) te weinig verdient voor een koopwoning.
- De woning kan de eerste 10 jaar worden gekocht. Een deel van de maandlasten wordt dan verrekend met de koopsom. Daardoor is een lagere hypotheek nodig.
- Indien koop niet haalbaar blijkt, is het blijven huren altijd mogelijk.
- De eerste 10 jaar zekerheid over de koopsom en de maandlasten.

Nadelen voor de koper

- Binnen 10 jaar moet de koop plaatsvinden, anders is er sprake van blijvende huur.
- Vooral is er maar één partij die deze huur-koop-vorm aanbiedt.

Financiële maatregelen

Starterslening

Een Starterslening overbrugt het verschil tussen de koopprijs van je droomhuis (tot maximaal de marktwaarde) en de hoogte van de maximale eerste hypotheek. In de eerste drie jaar betaal je als starter geen maandlasten. De lening bestaat uit twee delen: een deel dat annuïtair afgelost moet worden (de Starterslening zelf) en een deel waarvan de schuld oploopt (de Combinatielening).

De Combinatielening is een lening waarmee de eerste drie jaar de aflossing op je Starterslening wordt 'betaald'. De Combinatielening-schuld loopt daarom in de eerste drie jaar altijd op. Pas na die drie jaar betaal je als starter wel rente en aflossing, op zowel je Starterslening als je Combinatielening. Op deze manier wordt rekening gehouden met de verwachte inkomensgroei van starters. De voorwaarden voor het verstrekken van een starterslening worden bepaald door de gemeente.

Voordelen voor de koper

- Doordat je meer kunt lenen bovenop de maximale hypotheeksom, is een aankoop wel bereikbaar.
- Een starterslening kan zowel verstrekt worden bij bestaande bouw als bij nieuwbouw.
- Pas na drie jaar ga je rente betalen over de starterslening. In de regel is het inkomen na die periode gestegen.
- Je profiteert volledig van een positieve marktwaardestijging van de woning.

Nadelen voor de koper

- Je hebt een lening die hoger is dan je bij afsluiting aan zou kunnen.
- Als je inkomen niet voldoende is gestegen in drie jaar, kun je in de financiële problemen komen.
- De lening moet altijd afgelost worden.

- De regeling is eenmalig. Doordat de woning al bij aankoop 'te duur' is, blijft die niet voor starters bereikbaar op de langere termijn, tenzij die ook in aanmerking komen voor een starterslening.
- De regeling kan overvraagd worden, waardoor niet alle aanvragen gehonoreerd kunnen worden.

Nadelen voor de gemeente

- De gemeente loopt risico bij het niet betalen van de maandlasten.
- De starterslening is een achtergestelde lening: bij een gedwongen verkoop wordt eerst de hypotheekverstrekker gecompenseerd.

Goedkopere grondprijs

Als de gemeente gronden verkoopt, kan gekozen worden om een lagere grondprijs te vragen voor de bouw van starterswoningen. Deze methode wordt nu ook al gehanteerd voor de bouw van sociale huurwoningen (aan deze lagere prijs kunnen wel afspraken gekoppeld worden over minimale huurtermijnen).

Voordelen voor de koper

- De woning is bij aanvang lager in prijs
- Bij verkoop is de waardesprong volledig voor de koper

Nadelen voor de koper

Een lagere koopsom dan de marktwaarde zit vaak gekoppeld aan een lange periode van zelfbewoning en een anti-speculatiebeding. Je bent dus verplicht om lang in de woning te blijven wonen.

Nadelen voor de gemeente

- De gemeente loopt gelden mis in de grondexploitatie (minder winst / meer verlies)
- De eerste eigenaar krijgt eigenlijk een starterssubsidie. Bij verkoop zal de woning immers voor de werkelijke (markt)waarde worden verkocht.
- De woningen blijven niet voor starters beschikbaar.

Stedenbouwkundige en bouwkundige maatregelen

Gemeenschappelijke tuin

Om woningen betaalbaarder te maken, kan ook gekozen worden om de bouwkvelds fors te verkleinen (b.v. in plaats van 150 m² grond onder een rijwoning, maar 90 m²). De gronden die niet worden verkocht, kunnen als gezamenlijk eigendom (gemeenschappelijke binnentuin) uitgegeven worden of als openbaar park worden ingericht. Dit systeem wordt nu al vaak gehanteerd bij seniorenhofjes. Een ander voorbeeld van dit systeem is het plan Haverlei in 's-Hertogenbosch.

Er kan zelfs gekozen worden voor de bouw van kleine woningen in combinatie met een gezamenlijke, mandelige ruimte die de bewoners gehuurd kan worden als tijdelijke, grote woonkamer.

Voordelen voor de koper

- De woning heeft een lagere aankoopwaarde.
- Het gemis aan een eigen tuin wordt ruimschoots gecompenseerd door een grote gemeenschappelijke binnentuin of de aanwezigheid van een groot park.
- Iedere woning behoudt een kleine, eigen tuin voor een terras.
- Geen bijzondere juridische of financiële constructies nodig.

Nadelen voor de koper

- Gezamenlijk onderhoud van de tuin.
- De woning is beperkt uit te breiden, waardoor er mogelijk sneller verhuisd zal moeten worden bij een grotere ruimtewens. Daardoor blijft de woning wel bereikbaar voor een volgende starter.

Nadelen voor de gemeente

- De inkomsten zijn lager als gevolg van de lagere m² verkoopbare grond
- Bij een groter openbaar gebied, zijn de onderhoudskosten hoger

Rug-aan-rug woningen

Een rug-aan-rug-woning is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning. Rug-aan-rug-woningen werden al in de 19e eeuw gebouwd voor de arbeidersklasse. De voordelen zijn echter nog steeds hetzelfde: door de geringe grondoppervlakte en de vele gemeenschappelijke muren zijn deze huizen goedkoper te bouwen. Een rug-aan-rug woning kan gecombineerd worden met een kleine voortuin.

Voordelen voor de koper

- De woning heeft een lagere aankoopwaarde.

- Geen bijzondere juridische of financiële constructies nodig.

Nadelen voor de koper

De woning is vrijwel niet uit te breiden, waardoor er mogelijk sneller verhuisd zal moeten worden bij een grotere ruimtewens. Daardoor blijft de woning wel bereikbaar voor een volgende starter.

Prefab houtskeletbouw / tiny houses

Een houten woning is doorgaans goedkoper dan een traditioneel gebouwde woning. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat er veel minder manuren nodig zijn voor het bouwen van een houten woning. Bovendien kan doorgaans worden volstaan met een lichtere fundering, omdat het totaal gewicht van een houten woning veel minder is dan van een baksteen/betonnen huis.

Voordelen voor de koper

- De woning heeft een lagere aankoopwaarde.
- Geen bijzondere juridische of financiële constructies nodig.
- Verbouwingen zijn relatief eenvoudig uit te voeren.

Nadelen voor de koper

Houtbouw is in Nederland op dit moment nog redelijk onbekend.

Nadelen voor de gemeente

Het is lastig om via het beleid houtbouw af te dwingen (beperkt mogelijk via het beeldkwaliteitsplan en op vrijwillige basis via privaatrechtelijke overeenkomsten).

BIJLAGE 2 MOGELIJKHEDEN BEPALING GRONDPRIJS

Algemeen

In deze bijlage staan de verschillende waarderingsmethoden toegelicht:

- Grondquote
- Kostprijsbenadering
- Comparatieve methode
- Residuele methode

Waar relevant werkt de gemeente met een onafhankelijke taxatiecommissie die de grondprijzen bepaalt op basis van een combinatie van methoden. Daarnaast werken we met openbare selectieprocedures ten behoeve van de uitgifte van grond, waarin de gemeente andere partijen vraagt de waarde aan te geven:

Hieronder staan de methoden toegelicht met hun voor- en nadelen.

Waarderingsystematiek

Grondquote

In de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het 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.

Voordelen van de grondquote:

De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.

De grondprijs is snel bepaald, onderhandelingen met marktpartijen zijn niet aan de orde.

Nadeel van de grondquote:

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

Kostprijsbenadering

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouwrijp maken en overige plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is.

Voordelen van de kostprijsmethode:

Er wordt goed inzicht gegeven in de opbouw van de kosten.

De grondprijs zorgt in ieder geval voor een sluitende exploitatie.

Nadelen van de kostprijsmethode:

De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld.

De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, indien de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.

Hantering van deze methode jegens ondernemingen kan leiden tot ongeoorloofde staatssteun

Comparatieve methode:

Bij deze methode worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt. Een verbijzondering van de comparatieve methode is de REN-systematiek (definitie), waarin aan de hand van een waarderingslijst een score wordt toegekend aan locatiekwaliteiten, waardoor een rationele vergelijking gemaakt kan worden.

Voordelen van de comparatieve methode:

De grondprijs is snel bepaald.

De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.

Nadelen van de comparatieve methode:

De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. De comparatieve methode leidt veelal tot terugkijken en conserverende grondprijzen ('elkaar nadoen').

De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, indien de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.

- Hantering van deze methode jegens ondernemingen kan leiden tot ongeoorloofde staatssteun

Residuele methode

De grondprijs is de restwaarde van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten).

Voordelen van de residuele methode:

De grondprijzen zijn marktconform; er bestaat een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde.

Er is transparantie, vooral naar marktpartijen omdat de residuele methode ook door marktpartijen wordt gebruikt.

De onderhandelingspositie met marktpartijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk aan welke knoppen gedraaid kan worden.

Nadelen van de residuele methode:

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 bouw- en bijkomende kosten (samen de stichtingskosten) van een project. In een marktconform grondprijsbeleid zullen discussies met marktpartijen ontstaan, met name over de hoogte en aard van de bouwkosten.

Elke situatie is anders, bij elke vastgoedsegment en berekening is kennis van de markt noodzakelijk. De rekenmethode is in verhouding tot bijvoorbeeld de comparatieve methode relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.

Openbare selectieprocedure op alleen de prijs

Bij deze methode doet de markt haar werk. De gemeente biedt bouwgrond aan op de markt en geeft hierbij de randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Dit kan op kavelniveau, maar ook voor een plangebied of een deel van een plangebied. Degene, die het meeste biedt voor de grond, koopt de grond en ontwikkelt binnen de randvoorwaarden. Gemeenten kunnen vooraf een minimale prijs vaststellen, bijvoorbeeld de residuele grondwaarde.

Voordelen:

Door de marktwerking is het mogelijk om de grondopbrengst te optimaliseren.

Nadelen:

Indien geen minimale prijs wordt meegegeven, kan de grondopbrengst lager uitvallen dan verwacht. Arbeidsintensieve methode.

Openbare selectieprocedure op prijs en plan

Bij deze methode laat de gemeente eveneens de markt haar werk doen. De gemeente biedt bouwgrond aan op de markt en geeft daarbij de opdracht om een ontwerp te maken. De gemeente geeft een programma van eisen op met daarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke contouren, het programma, het kwaliteitsniveau en de welstandscriteria. De marktpartijen kunnen een ontwerp met prijsaanbieding indienen. De gemeente beoordeelt de inschrijvingen op kwalitatieve en financiële aspecten. Het is van belang vooraf goed de selectiecriteria en hun weging te bepalen. Gemeenten kunnen vooraf een minimale prijs vaststellen, bijvoorbeeld de residuele waarde.

Voordelen:

Door de marktwerking is het mogelijk om de grondopbrengst te optimaliseren.

Inzet van inventiviteit en kennis van marktpartijen kan hoogwaardige ontwerpen opleveren.

Nadelen:

De beoordeling van de inschrijvingen is gedeeltelijk subjectief en minder transparant. Arbeidsintensief.

Vaak discussie tijdens de uitvoering als de uitgangspunten of de planning wijzigen.