

Spelregels grondbeleid 2024

Tactisch handelingskader voor het Ontwikkelbedrijf

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling, Ontwikkelbedrijf

Voorwoord

De raad heeft op 30 mei 2023 de Nota Grondbeleid "Grip door Regie" 2023 vastgesteld. Deze Nota is het strategische beleidsdocument dat de toekomstige richting van het grondbeleid aangeeft. Het betreft beleid ten aanzien van gronden (al dan niet inclusief opstallen) die in de toekomst herontwikkeld worden en dus een nieuwe functie of bestemming krijgen.

De Nota Grondbeleid 2023 is herijkt in 2024 op basis van de Omgevingswet en uitgewerkt in dit tactisch beleidsdocument, zijnde de Spelregels Grondbeleid 2024. De beleidsthema's uit de Nota zijn nader uitgediept, waarmee de Spelregels het handelingskader vormen van de organisatie. Het motto uit de Nota "Grip door Regie" krijgt door de Spelregels meer handen en voeten; het gaat hierbij namelijk vooral om de 'hoe'-vraag.

Deze Spelregels zijn in de eerste plaats bedoeld om interne werkafspraken te maken, zodat er uniform en eenduidig gehandeld wordt. Voor externen (bijvoorbeeld ontwikkelaars en corporaties) bevatten deze spelregels ook, op onderdelen, relevante uitgangspunten. Om gemotiveerde redenen kan het college van B&W afwijken van deze spelregels.

Er wordt verwezen naar bestaande wet- en regelgeving, evenals interne (beleids)documenten zoals de BBV regelgeving, de financiële verordening (*Financieel beleid, beheer en organisatie (2024), vanaf nu te noemen de financiële verordening.*) en/of de mandaatregeling. Deze worden als uitgangspunt gehanteerd (en dus niet gewijzigd met deze spelregels).

Bijlage A geeft een samenvatting van alle nieuwe spelregels door de "was- wordt" situatie aan te geven. In deze Spelregels Grondbeleid 2024 komen de beleidsthema's terug zoals ook verwoord in de Nota Grondbeleid: grondverwerving en instrumentarium, grondbeheer, gronduitgifte, kostenverhaal, vormen van samenwerking met externe partijen, integriteit en weerbaarheid tegen ondermijning en financiën. Er is een uitgebreide begrippenlijst (Bijlage B) toegevoegd, we ontkomen er namelijk in dit vakgebied niet aan om vakjargon of wettelijke termen te hanteren.

Inhoudsopgave

Spelregel A: Grondverwerving en instrumentarium 7
Spelregel B: Grondbeheer 12
Spelregel C: Gronduitgifte 17
Spelregel D: Kostenverhaal 24
Spelregel E: Vormen van samenwerking met externe partijen 30
Spelregel F: Integriteit en weerbaarheid tegen ondermijning 35
Spelregel G: Financiën 40

Bijlage A Samenvatting spelregels grondbeleid 44
Bijlage B: Begrippenlijst 48
Bijlage C1: Werkwijze uitgifte onroerende zaken 50
Bijlage C2: Toelichting erfpacht 52
Bijlage D1: Wettelijk te verhalen kosten 54
Bijlage D2: Kostenverhaalplichtige activiteiten 55

Spelregel A: GRONDVERWERVING EN INSTRUMENTARIUM

Inleiding

De in dit hoofdstuk opgenomen spelregels beschrijven de wijze waarop de gemeente onroerende zaken verwerft en de inzet van haar publiekrechtelijk instrumentarium (*Vetgedrukte woorden zijn opgenomen in de begrippenlijst (bijlage B)*) (inzetten voorkeursrecht en/of onteigening) daarbij bepaalt.

In de Nota grondbeleid 2024 is onderscheid gemaakt tussen drie type verwervingen:
Reguliere verwerving: Bij reguliere verwerving is er reeds een ruimtelijk én financieel kader door de gemeenteraad of college vastgesteld. In een vastgestelde grondexploitatie of een toegekend investeringskrediet is rekening gehouden met de noodzakelijke verwerving.

Anticiperende verwerving: Anticiperend verwerven vindt plaats indien er al sprake is van planvorming, maar er voor het plan nog géén investeringsbesluit of grondexploitatie is vastgesteld. Het ruimtelijke kader voor een anticiperende verwerving is door de raad vastgesteld in een gebiedskader of gebiedsgericht programma.

Strategische verwerving: Strategische verwervingen vinden vooruitlopend op verdere planvorming plaats. Er is nog géén ruimtelijk kader waarbinnen de verwerving plaatsvindt. De aankoop past binnen ontwikkelingen die zijn opgenomen in vastgestelde programma's, de Omgevingsvisie, ruimtelijke gebiedsvisies, beleidsnotities of bestuurlijke besluiten.

We hebben het in dit hoofdstuk alleen over verwervingen die in het kader van het grondbeleid worden gedaan. Dit betreft alleen verwervingen van gronden of panden die (op termijn) van functie veranderen: de nieuwe functie wijkt af van het huidige gebruik van de locatie. Ook de publiekrechtelijke instrumenten (voorkeursrecht gemeenten en/of onteigening) zijn alleen in die gevallen in te zetten. Een verwerving 'as is' (bijvoorbeeld een kinderdagverblijf blijft een kinderdagverblijf) behoort dus niet tot deze categorie verwervingen; er moet sprake zijn van "verkleuren", bijvoorbeeld van kantoorbestemming naar wonen.

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de inzet van de instrumenten- de spelregels gaan er verder op in.

Reguliere verwerving	Anticiperende /strategische verwerving
Zowel minnelijke als gedwongen verwerving (onteygening) is mogelijk.	Alleen minnelijke verwerving mogelijk. Gedwongen verwerving (onteygening) is (nog) niet aan de orde omdat daarvoor (nog) geen grondslag is en een financieel kader nog niet is vastgesteld (bijvoorbeeld een Grex of investeringskrediet) door college of raad.
Gedwongen verwerving is alleen mogelijk als er een grondslag aanwezig is (een vastgesteld omgevingsplan of een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)) om het onteigeningsinstrument in te zetten. Er is dan altijd al een financieel kader vastgesteld door college of raad (bijvoorbeeld een Grex of investeringskrediet).	
Vestiging van een voorkeursrecht en inzetten van het onteigeningsinstrument kan.	Alleen voorkeursrecht vestigen mogelijk.

Het gaat om de volgende spelregels:

- A1: Het verwerven van onroerende zaken is een middel om (ruimtelijke) beleidsdoelstellingen te realiseren.
- A2: Verwervingen vinden in principe plaats binnen de eigen gemeentegrenzen.
- A3: In beginsel verwerft de gemeente onroerende zaken op basis van exclusiviteit.
- A4: Het vestigen van een voorkeursrecht gebeurt met gegronde redenen.
- A5: Minnelijke verwerving is het uitgangspunt, maar in het uiterste geval is de gemeente bereid om bij reguliere verwervingen tot onteigening over te gaan.
- A6: Voor elke anticiperende of strategische verwerving wordt een separate businesscase opgesteld.
- A7: Er wordt altijd een taxatierapport uitgevoerd omwille van marktconformiteit.

Spelregel A1:

Het verwerven van onroerende zaken is een middel om (ruimtelijke) beleidsdoelstellingen te realiseren.

Het verwerven van onroerende zaken verstevigt de positie van de gemeente in gebieden en helpt bij de uitwerking van haar ambities. Daarmee zijn verwervingen een middel om (ruimtelijke) beleidsdoelstellingen te realiseren. Denk hierbij aan doelstellingen op gebied van (maatschappelijke) voorzieningen, (sociale)woningbouw, economie, mobiliteit en groen.

Niet iedere positie die aan de gemeente aangeboden wordt, zal ook verworven worden. De gemeente is namelijk niet in alle gevallen de beste partij om (her)ontwikkelingen mogelijk te maken; soms kan de markt het beter. Het verwerven van onroerende zaken is daarmee geen doel op zich, er vindt eerst altijd een gedegen analyse op voorhand plaats. Voordat tot een verwerving wordt overgegaan dient aan de voorkant een gedegen analyse plaats te vinden. Bij reguliere verwervingen vindt deze analyse plaats voordat de grondexploitatie of het investeringsproject wordt vastgesteld.

Een potentiële verwerving wordt daarbij gewogen op basis van potentie, urgentie en invloed (zie hieronder) en wordt aanvullend nog gespiegeld aan de thema's binnen de Omgevingsvisie en focusgebieden. Bij een positieve uitkomst volgt een nadere verkenning in de vorm van gegronde locatie-analyses, waarna er een advies volgt om de locatie te verwerven, ons instrumentarium daarbij mogelijk in te zetten of van aankoop af te zien. Onderdeel hiervan kan een verwervingsplan zijn. Dit wordt altijd gemaakt als er meerdere (type) eigenaren betrokken zijn en als er sprake is van inzet van mogelijke instrumenten.

criterium	Definitie
Potentie	Potentie gaat zowel over gemeentelijke beleidsdoelen en marktpotentie als over de eigenschappen van een gebied. De manier waarop deze aspecten zich tot elkaar verhouden, bepaalt in belangrijke mate de potentie. Is deze locatie in relatie tot andere locaties het meest geschikt voor deze ontwikkeling?
Urgentie	Hoe hoog is de noodzaak om tot ontwikkeling en/of versterking van (omgevings)kwaliteit te komen op deze locatie?
Invloed	Hebben wij als gemeente eigendom nodig om de omschreven potentie te realiseren of is de markt bereid om deze ontwikkeling, binnen de gemeentelijke kaders, op te pakken?

Spelregel A2:

Verwervingen vinden in principe plaats binnen de eigen gemeentegrenzen.

Gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen hebben betrekking op haar eigen grondgebied. Een logisch gevolg daarvan is dat verwervingen van onroerende zaken in principe plaats vinden binnen de eigen gemeentegrenzen. Onroerende zaken worden ook wel eens buiten de gemeentegrens verworven, wanneer deze verwervingen noodzakelijk zijn voor het uitplaatsen van een bedrijf (ruilgronden) of bijvoorbeeld ten behoeve van natuurcompensatie. Een ander concreet voorbeeld is als er een bestuurs-overeenkomst tussen gemeente Eindhoven en één of meer aanliggende gemeenten wordt gesloten (denk aan het Snelfietspad Eindhoven-Helmond en de Challenge variant Eindhoven Noordwest). Ook dan is een verwervingstraject buiten de eigen gemeentegrenzen een logisch gevolg.

Spelregel A3:

In beginsel verwerft de gemeente onroerende zaken op basis van exclusiviteit.

Verwerven van onroerende zaken kent financiële en eigenaarsrisico's. Na aankoop zal de gemeente, tot het moment van herontwikkeling, overgaan tot tijdelijke exploitatie. Zowel gedurende de tijdelijke exploitatie als de herontwikkeling kan de gemeente geconfronteerd worden met (financiële) tegenvallers, zoals verborgen gebreken, hoge energielasten en bouwkosten.

De kans op financiële tegenvallers zijn groter, wanneer de gemeente onvoldoende onderzoek heeft kunnen doen in de aankoopfase. Daar horen bijvoorbeeld bouwkundige en onderzoeken op mogelijk vervuilde grond bij. We kunnen daarom dus niet onder druk mee doen aan een onderhandeling.

Om deze situatie te voorkomen stapt de gemeente in principe alleen in een verwervingstraject wanneer dit is op basis van exclusiviteit.

Exclusiviteit bij verwervingen van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd is geborgd via het voorkeursrecht zelf. In andere gevallen zal de gemeente de exclusiviteit ook juridisch borgen door bijvoorbeeld op voorhand een overeenkomst met de eigenaar te sluiten waarin onder andere afspraken worden gemaakt over de looptijd van de exclusiviteit.

Wanneer er geen andere optie is en de potentiële verwerving van groot strategisch belang is, kan na afstemming hierover met de verantwoordelijk(e) portefeuillehouder(s), deelgenomen worden aan een verwervingsprocedure in concurrentie. Denk hierbij aan een openbare veilig of tender (o.a. veiling of tender).

Spelregel A4:

Het vestigen van een voorkeursrecht gebeurt met gegronde redenen.

Op basis van artikel 9.1. van de Omgevingswet kan de gemeente overgaan tot het vestigen van een voorkeursrecht: er moet in de toekomstige situatie in ieder geval sprake zijn van een niet-agrarische functie en die toekomstige functie moet afwijken van het huidige gebruik van de locatie.

De vestiging van het voorkeursrecht verplicht eigenaren bij hun voornemen tot verkoop van grond en opstallen om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Het betreft dus geen verplichte of gedwongen verkoop aan de gemeente. De gemeente is wel eerste partij op het moment dat de eigenaar van plan is te gaan verkopen.

Omdat de gemeente een regisserend grondbeleid voert, zal per gebiedsontwikkeling worden bekeken of het inzetten van het gemeentelijk voorkeursrecht noodzakelijk is. Bij het inzetten van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt meer regie verkregen op een (toekomstige) gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en prijsopdrijving tegengegaan.

Bij dit soort verwervingen wordt in de basis enkel de marktwaarde vergoed aan een eigenaar. Hierop moet wel een uitzondering mogelijk zijn, bijvoorbeeld als op zeer korte termijn te verwachten is dat een ruimtelijke procedure wordt opgestart om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken. Het zou kunnen dat dan een onteigeningsschadeloosstelling wordt vergoed. Dit kan dus per gebiedsontwikkeling verschillen. Daarbij is in ieder geval van belang dat het verwervingsinitiatief bij de gemeente lag en de gemeente daadwerkelijk bereid is het onteigeningsinstrument in te zetten.

Spelregel A5:

Minnelijke verwerving is het uitgangspunt, maar in het uiterste geval is de gemeente bereid om bij reguliere verwervingen tot onteigening over te gaan.

Soms worden de huidige eigenaar en de gemeente het niet eens over de (reguliere) aankoop. De gemeente kan dan het onteigeningsinstrument inzetten. Dit geldt alleen indien de eigenaar niet tot zelfrealisatie kan overgaan. Dit betekent dat als hij aantoonbaar de nieuwe bestemming (die de gemeente wenst) zelf te kunnen bereiken, onteigening niet aan de orde is.

Onteigening is de gedwongen overdracht van eigendom van grond en/of opstallen aan de overheid. Het is een ingrijpend instrument waar de gemeente niet zomaar gebruik van kan en wil maken en dat daarom met zware waarborgen is omkleed in de Omgevingswet. Het onteigeningsinstrument kan alleen worden ingezet in het algemeen belang (als bedoeld in artikel 14 van de Grondwet) en plaatsvinden ten behoeve van het ontwikkelen, gebruiken en beheren van de fysieke leefomgeving. Van een onteigeningsbelang is alleen sprake als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving mogelijk is gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan, in een

verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (de zogenaamde BOPA) of mogelijk is gemaakt door een vastgesteld projectbesluit. Daarnaast kan onteigening alleen plaatsvinden als de noodzaak en urgentie zijn aangetoond.

Het onteigeningsinstrument is een ultimum remedium (het laatste redmiddel). Er wordt benadrukt dat dit instrument derhalve een uiterst middel is en er altijd eerst wordt gekeken in hoeverre er minnelijk tot overeenstemming kan worden gekomen (dit is tevens vastgelegd in artikel 11.7 van de Omgevingswet; het noodzaakcriterium).

Spelregel A6:

Voor elke anticiperende of strategische verwerving wordt een separate businesscase opgesteld.

Basisuitgangspunt is dat voor iedere anticiperende en strategische verwerving op basis van een businesscase een separaat investeringskrediet wordt aangevraagd bij aankopen-zie financiële verordening of hiervoor een college dan wel raadsbesluit benodigd is. De businesscase van een anticiperende of strategische verwerving bestaat onder andere uit rente, afschrijving, beheer- en eigenaarslasten. Daartegenover staan eventuele (huur)inkomsten.

Wanneer de uit de verwerving voortvloeiende rentelasten niet gedekt kunnen worden, ofwel er is geen sprake van een sluitende businesscase, kan er mogelijk gebruik gemaakt worden van de nog niet toegewezen bestedingsruimte binnen het "Investeringskrediet verwerving van onroerende zaken". De verwerving dient dan wel op termijn van functie te veranderen, dan wel onderdeel te zijn van een (toekomstige) gebiedsontwikkeling. Het kunnen ook verwervingen zijn ten behoeve van maatschappelijk nut, bijvoorbeeld groen, maar ook dan dient op termijn de functie te veranderen (in dit geval naar een groenbestemming toe). Indien rentelasten weer vrijvallen, bijvoorbeeld zodra een pand wordt ingebracht in een grondexploitatie, of wanneer een ander beleidsprogramma elders dekking heeft gevonden of wanneer het pand toch weer verkocht wordt, dan vloeien vrijkomende middelen weer terug richting het investeringskrediet verwerving van onroerende zaken (het is daarmee een 'revolverend' investeringskrediet).

Voor reguliere verwervingen geldt dit niet, de financiële verantwoording daarvan loopt via een reeds vastgestelde grondexploitatie.

Spelregel A7:

Er wordt altijd een taxatierapport opgesteld omwille van marktconformiteit.

Het verwerven van onroerende zaken doet de gemeente op basis van prijzen die marktconform zijn. Hierdoor wordt prijsopdrijving alsmede ongeoorloofde staatssteun voorkomen. De gemeente bepaalt de te betalen prijs voordat eventuele aankoop of onderhandelingen worden opgestart op basis van een taxatierapport. Het taxatierapport wordt opgesteld door een onafhankelijke taxateur, die minimaal is ingeschreven als Register-Taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of geregistreerd is bij het RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Bij incurante objecten en in bijzondere marktomstandigheden kan er een grote mate van taxatieonzekerheid zijn, ondanks de deskundigheid van de taxateur. De volgende twee mogelijkheden zijn er dan om deze onzekerheid te beperken: 1. aan de voorkant bepalen dat er in commissieverband (bijvoorbeeld een duotaxatie) een taxatierapport wordt gemaakt; of 2. het taxatierapport door een andere taxateur laten beoordelen/toetsen (is het taxatierapport voldoende gemotiveerd, voldoende navolgbaar/begrijpelijk en de taxatie correct uitgevoerd en op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen (de standaard criteria uit de jurisprudentie)).

Om de marktconformiteit van een verwerving te waarborgen kan een juridisch en/of technisch due diligence onderzoek onderdeel uitmaken van onderhandeling. Hierbij wordt er onder andere gekeken naar geborgen gebreken, bodemonderzoeken etc. Het uitvoeren van een due diligence onderzoek is afhankelijk van de complexiteit van de verwerving. Specifieke onderzoeken (bijv. bodem- of asbestonderzoek) binnen het due diligence onderzoek worden door erkende adviesbureaus uitgevoerd.

Tenslotte is er in het kader van marktconformiteit ook aandacht voor de juridische overdracht. Notarissen die de juridische overdracht van aan- en verkopen begeleiden, worden in de regel gekozen door de koper. Waar mogelijk kiest de gemeente er altijd voor zelf de notaris aan te wijzen voor het opzetten en begeleiden van de verkoopprocedure. Met het oog op onder andere weerbaarheid tegen ondermijning heeft dit laatste ook de voorkeur. De notaris ondersteunt ook vooraf bij het opstellen van de verkoopvoorwaarden en de conceptkoopovereenkomst. Eventueel worden biedingen van marktpartijen niet bij de gemeente maar bij de notaris ingediend, in welk geval de notaris een proces-verbaal opstelt waarin de ontvangen biedingen zijn opgenomen. Bij de selectie van een notaris door de gemeente wordt er naast klantgerichtheid nadrukkelijk gelet op aanwezigheid van de relevante kennis van zaken en ervaring op (complexe) onderdelen. Vanzelfsprekend is integriteit daarnaast een basisvoorwaarde.

Spelregel B: Grondbeheer

Inleiding

De in dit hoofdstuk opgenomen spelregels beschrijven de wijze waarop de gemeente haar grondeigendommen beheert tot het moment van herontwikkeling. Met beheer wordt in dit geval het volgende bedoeld; contractueel beheer (overeenkomsten), financieel beheer (facturaties) en technisch beheer (onderhoud).

Als in dit hoofdstuk over gronden of grondeigendommen wordt gesproken gaat het om gemeentegronden, eventueel met opstallen, ten behoeve van herontwikkeling. Gronden krijgen dan in de toekomst een andere functie middels een wijziging in het omgevingsplan (*Of door het vaststellen van een omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)*). Bijvoorbeeld landbouwgronden

die na herontwikkeling worden ingezet voor woningbouw. Tijdens de periode tot aan herontwikkeling kunnen gronden op diverse manieren beheerd worden; randvoorwaarde is dat het tijdelijk beheer de beoogde herontwikkeling en -termijn niet mag stagneren. Het is namelijk een tussenvorm tot aan herontwikkeling.

Het gaat om de volgende spelregels:

B1: Eigenaar van de grond, en nu?

B2: Bebouwde eigendommen; beheer door de afdeling Vastgoed.

B3: Onbebouwde eigendommen; beheer door de afdeling Stadsbeheer.

B4: De beoogde exploitatieperiode bepaalt de contractperiode en -vorm.

B5: Het oneigenlijk gebruiken van gemeentelijke grondposities wordt actief tegengegaan.

B6: Bij privaatrechtelijke handelingen is de gemeente gebonden aan (Europese) wet- en regelgeving.

De beleidslijn beschreven in deze spelregels is specifiek toepasbaar voor het grondbeleid en betreft algemene uitgangspunten, waar in bijzondere omstandigheden onderbouwd van afgeweken kan worden. Een afwijking ten aanzien van het beheer van (onbebouwde) eigendommen zou bijvoorbeeld noodzakelijk kunnen worden bij omvangrijke projecten als Knoop XL zodra de werkzaamheden niet meer binnen de bestaande beheeropdrachten van bebouwde en onbebouwde eigendommen kunnen worden gerealiseerd.

Spelregel B1:

Eigenaar van de grond, en nu?

Naast het hebben van een bestaande voorraad aan grondposities, wordt de (grond)portefeuille aangevuld middels nieuwe verwervingen. Ten behoeve van deze bestaande en nieuwe gronden is de gemeente verantwoordelijk voor alles wat hierop en -in gebeurt. In het kader van beheer, volgt na de acquisitiefase (aankoopfase) direct de exploitatiefase tot aan herontwikkeling, waarbij de gronden en/of opstallen beheerd dienen te worden. Dit beheer kost per saldo altijd geld (opbrengsten totale voorraad lager dan de kosten). Middels actieve grondpolitiek zullen we meer gronden (en opstallen) gaan verwerven. Als gevolg daarvan wordt onze grondportefeuille groter en nemen de beheerlasten voor de gemeente toe. Strategische sturing op de grondportefeuille om te bepalen of posities wel of niet behouden moeten worden voor de toekomst, is hierdoor van essentieel belang.

Al onze eigendomsposities zijn in beeld en worden in de Grondbank (het informatiebeheersysteem) beheerd. De Grondbank is het interactieve bronbestand waar meer achtergrondinformatie opgehaald kan worden, waardoor grondportefeuillesturing mogelijk wordt; denk hierbij aan het perceeloppervlak, archeologische informatie, luchtfoto's, maar ook de beoogde herontwikkelingstermijn. Om adequate portefeuillesturing te kunnen doen, worden alle grondposities jaarlijks geanalyseerd en herijkt; de basis moet op orde blijven. Dit gaat over de vraag of de herontwikkelpotentie en -termijn nog actueel is. Indien er geen herontwikkelpotentie meer is, zullen betreffende grondpercelen intern overgeboekt worden naar andere diensten/sectoren (*Dit kan naar de afdeling Stadsbeheer voor gronden die openbare ruimte worden of naar de afdeling Vastgoed dat definitief voor maatschappelijke functies nodig is*) of afgestoten worden.

Spelregel B2:

Bebouwde eigendommen; beheer door de afdeling Vastgoed.

Eindhoven beschikt niet meer veel over 'kale' grondposities. Veelal worden eigendommen verworven met grond en opstal. Wij noemen dit bebouwde eigendommen.

Deze bebouwde eigendommen kunnen woningen zijn, maar ook kantoorlocaties of winkels. In veel gevallen zijn deze in verhuurde staat. Dit betekent dat huurovereenkomsten bij aankoop gerespecteerd moeten worden, vanuit het principe "koop breekt geen huur." Echter, in de exploitatiefase dient vooraf een inschatting gemaakt te worden van de herontwikkelingstermijn. Deze zijn kort (binnen 5 jaar), middellang (5-10 jaar) of lang (na 10 jaar).

De bebouwde eigendommen worden vervolgens in beheer genomen door de vastgoedafdeling conform het vastgestelde Vastgoedbeleid. Zij doen voor de grondeigenaar het contractueel, financieel en technisch beheer van deze eigendomsposities met opstallen tot moment van beoogde herontwikkeling. Hiervoor sluiten de grondeigenaar en afdeling Vastgoed met elkaar een beheerovereenkomst, waar naast de adressen en beoogde herontwikkelingstermijn ook middelen (lees; geld) vermeld zijn; dit is een jaarlijks

terugkerend budget (saldo van lasten minus baten) vanuit de meerjarenbegroting op basis van de totaal te verwachte beheerlast. Deze lasten kunnen - naast de reguliere marktinflatie - stijgen indien er meer (strategische of anticiperende) verwervingen plaatsvinden.

De beheerovereenkomst bestaat uit algemene uitgangspunten, wederzijdse afspraken, objectenlijst en een begroting. De objectenlijst en bijbehorende begroting kan jaarlijks – na herijking van de grondportefeuille – wijzigen.

Spelregel B3:

Onbebouwde eigendommen; beheer door de afdeling Stadsbeheer.

Naast de bebouwde eigendommen, zijn er ook onbebouwde eigendommen. Deze onbebouwde eigendommen zijn veelal braakliggende percelen met enkele bomen en/of struiken erop of ze worden tijdelijk in beheer gegeven (b.v. aan een partij die er tijdelijk gewassen op zet). In het kader van portefeuillesturing dient ook hiervoor een inschatting gemaakt te worden van de beoogde herontwikkelingstermijn. In het kader van uniformiteit ten behoeve van (strategische) portefeuillesturing wordt dezelfde categorisering gehanteerd als bij de bebouwde eigendommen; kort (binnen 5 jaar), middellang (5-10 jaar) of lang (na 10 jaar).

Ook de onbebouwde eigendommen worden vervolgens in beheer genomen, maar in dit geval door de afdeling Stadsbeheer. Deze afdeling gaat bij het beheer van deze gronden uit van het vigerende beleid: o.a. groen- en erfgoedbeleid, cultuurhistorische waardenkaart en het handboek openbare ruimte. Tevens wordt gewerkt met de volgende uitgangspunten als gevolg van de pijlers uit het Bestuursakkoord (Identiteit, Klimaatadaptatie, Biodiversiteit, Gezondheid): geen intensieve landbouw, geen bestrijdingsmiddelen, geen of geringe bemesting, alleen nog biologische of natuur inclusieve landbouw.

Voor het beheer van onbebouwde eigendommen sluiten de grondeigenaar en Stadsbeheer eveneens met elkaar een beheerovereenkomst, waar naast de herontwikkelingstermijn en perceelnummers ook middelen (lees; geld) vanuit de meerjarenbegroting (*Taakveld 8.2 grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)*) als dekking tegenover staan.

Dit is een (gelimiteerd) budget waaruit Stadsbeheer het beheer en onderhoud kan uitvoeren. Echter, ook hiervoor geldt; wanneer er meer (strategische of anticiperende) verwervingen plaatsvinden, zullen er ook meer structurele beheermiddelen ingeregeld moeten worden.

De beheerovereenkomst bestaat - net als de beheerovereenkomst met Vastgoed - uit algemene uitgangspunten, wederzijdse afspraken, een perceellijst waarop de eigendomsposities genoemd zijn en een overzicht van de beheerkosten. De perceellijst kan jaarlijks – na herijking van de grondportefeuille – wijzigen.

Spelregel B4:

De beoogde herontwikkelingstermijn bepaalt de contractperiode en -vorm.

Bebouwde eigendommen

Wanneer, in aanvulling op de bestaande grondvoorraad, er een (strategische of anticiperende) verwerving is gedaan en de beoogde herontwikkelingstermijn is bekend, kan ten behoeve van bebouwde eigendommen worden overgegaan tot het financieel, technisch en contractueel beheer. Wanneer de herontwikkelingstermijn middellang of lang is, kunnen langjarige huurovereenkomsten gesloten worden en is er ook een grotere kans op een sluitende business case tijdens de beheerperiode voor de gemeente. Op deze wijze kan er meer vastigheid geboden worden aan de (maatschappelijke) exploitant. Echter, het uitgangspunt is wel dat dit niet ten koste mag gaan van de financiële exploitatie die op de grond en opstal rusten. Indien dit wel het geval is - bijvoorbeeld wanneer gronden (inclusief panden) tijdelijk worden ingezet ten behoeve van (onrendabele) activiteiten - dan dienen eventuele extra kosten die hiermee gepaard gaan, gedekt te worden door de betreffende beleidsprogramma's die gekoppeld is aan de activiteit. Bijvoorbeeld buuractiviteiten kunnen een (publiekrechtelijke) subsidie krijgen via het Sociaal Domein. Privaatrechtelijk (middels een huurovereenkomst) is indirect subsidiëren niet toegestaan.

Soms wensen we sneller over te gaan tot herontwikkeling en dienen onze posities op korte termijn beschikbaar te zijn. Het is dan in het kader van de wettelijke huurbescherming niet wenselijk om huurovereenkomsten met (nieuwe) partijen te sluiten. In dat geval kan ervoor gekozen worden om de opstallen via leegstandsbeheer ter beschikking te stellen. Dit gebeurt dan tegen een vergoeding van enkel de gemeentelijke kosten (bruikleenvergoeding).

Onbebouwde eigendommen

Onbebouwde eigendommen kennen een vergelijkbaar onderscheid als de bebouwde eigendommen. Voor de middellange of lange termijn is naast verhuur ook uitgifte in pacht of erfpacht (voortdurend en eeuwigdurend) van gronden een geschikte optie. Indien er maximale flexibiliteit gewenst is op kor-

tere termijn kan gedacht worden aan het om-niet in beheer geven van gronden. Dit gebeurt dan tegen minimaal een vergoeding van enkel de gemeentelijke kosten. Een variant in de vorm van een tijdelijk erfpacht is eveneens een mogelijkheid (zie spelregel Gronduitgifte C2). Belangrijk is dat de einddatum de start van de herontwikkeling niet mag frustreren door verkregen rechten.

Ten gevolge van het Didam-arrest worden in sommige gevallen niet altijd de meest wenselijke partijen gevonden voor het tijdelijk beheer van de gronden. Er wordt dan per locatie een kosten/baten analyse met risico afweging gemaakt, waarna besloten wordt het alsnog via één van de uitgiftedvormen (bijvoorbeeld middels een verhuur- of beheerovereenkomst) op de markt te brengen of het beheer door de gemeente zelf te regelen. Een groot voordeel van het zelf regelen van het beheer (zonder privaatrechtelijke overeenkomsten dus) is de maximale mate van flexibiliteit.

Spelregel B5:

Het oneigenlijk gebruiken van gemeentelijke grondposities wordt actief tegengegaan.

De gemeente Eindhoven wordt vanuit een langer verleden nog geconfronteerd met gevallen van oneigenlijk grondgebruik. Hierbij hebben bewoners of bedrijven verschillende stukken gemeentegrond in gebruik genomen, al dan niet bewust en zonder toestemming van de gemeente. Als grond voor langere tijd in gebruik is door iemand anders dan de eigenaar dan kan er door verjaring recht van eigendom op dat stuk grond ontstaan. Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet verplicht het college van Burgemeester en Wethouders om alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming van verjaring, verlies van recht, of verlies van bezit.

Dit stelt de gemeente in staat om proactief te handelen, zodat verjaring of verlies van rechten en bezit wordt voorkomen. Het naleven van de wetgeving waarborgt een effectieve aanpak van het probleem en behoudt de integriteit van het gemeentelijk grondgebied.

Om oneigenlijk grondgebruik verder tegen te gaan, wordt op projectmatige wijze hier uitvoering aan gegeven. Grondposities worden geïnventariseerd, (juridisch) beoordeeld en waar nodig wordt (streng) gehandhaafd. Handhaving kan in de vorm van omzetten in overeenkomsten, of waar nodig gerechtelijke procedures opstarten om grondposities terug te vorderen.

We wensen te allen tijde regie te houden over onze eigen gronden en dienen oneigenlijk grondgebruik preventief te voorkomen. Dit geldt zowel voor oude als nieuwe gevallen van oneigenlijk grondgebruik en doet recht aan het motto van de Nota Grondbeleid 'Grip door regie'.

Spelregel B6:

Bij privaatrechtelijke handelingen is de gemeente gebonden aan (Europese) wet- en regelgeving.

Om als grondorganisatie verantwoordelijkheid te kunnen nemen voor het financieel, administratief en contractueel grondbeheer, is compliance aan de relevante wet- en regelgeving een randvoorwaarde.

Dit wordt aangevuld met jurisprudentie, de Wet markt en overheid (2012), interne financiële spelregels, de BBV-/Accountancyregels en de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Mede ter voorkoming van precedentwerking.

Uiteraard is er met betrekking tot dit thema een sterke relatie met de Grondprijzenbrief 2024 (zie Visies, plannen en verordeningen | Gemeente Eindhoven) en spelregels C1 tot en met C4 binnen het thema Gronduitgifte.

Spelregel C: Gronduitgifte

Inleiding

De in dit hoofdstuk opgenomen spelregels beschrijven de uitgangspunten en regels die de gemeente toepast bij het uitgeven van gronden. Bij het uitgeven van gronden gaat het om het verkopen, verhuren, het in bruikleen geven, het vestigen van een opstalrecht, het vestigen van zakelijke rechten (zoals erfdienstbaarheden) het in erfpacht uitgeven en beheerovereenkomsten sluiten over en van gronden. Dit betreft bovendien geen limitatieve lijst, combinaties of tussenvarianten zijn ook mogelijk.

Deze spelregels zijn hier een uitwerking van. Vragen als de volgende worden middels de spelregels beantwoord: Hoe brengt de gemeente gronden op de markt? Onder welke condities verkopen we gronden? Hoe passen we erfpacht toe? Hoe gaat de gemeente om met het stellen van zekerheden als aanbetalen, waar zijn de algemene uitgiftevoorwaarden terug te vinden etc.? Bij het beantwoorden van deze vragen wordt uitgegaan van de volgende reeds vastgestelde beleidsstukken, de grondprijzenbrief en de beleidslijn gronduitgifte (als gevolg van het Arrest van Didam):

Voor het bepalen van de grondprijzen kent gemeente Eindhoven de Grondprijzenbrief. Zie Visies, plannen en verordeningen | Gemeente Eindhoven voor de actuele versie. In de grondprijzenbrief wordt ingegaan op de uitgangspunten en kaders die gelden bij het vaststellen van grondprijzen.

Sinds het Arrest van Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) zijn één-op-één verkopen door gemeenten onder een vergrootglas komen te liggen. Deze uitspraak, die sindsdien door veel jurisprudentie nader is ingevuld, houdt in dat in principe iedereen de gelegenheid geboden dient te worden tot mededinging, tenzij op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria duidelijk is dat er sprake is van één (potentiële) gegadigde. De gemeente Eindhoven heeft hier begin 2022 al een separate beleidslijn voor vastgesteld. Zie bijlage C1.

Hiernaast is de gemeente bij gronduitgifte (en alle andere privaatrechtelijke handelingen) gebonden aan (Europese) wet- en regelgeving (o.a. de Wet markt en overheid (2012), staatssteunregelgeving en de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) /Accountancyregelgeving).

Het gaat voor gronduitgifte om de volgende spelregels:

C1: Eindhoven verkoopt alleen gronden ten behoeve van permanente woonfuncties, tenzij er een goede onderbouwing is voor verkoop. Dit is het geval bij:

Multifunctionele ontwikkelingen, waarbij de woonfunctie leidend is.

Bij initiatieven van derden, waarbij de gemeente in ondergeschikte mate grond inbrengt om onlogische eigendomssituaties te voorkomen.

Een grondruil of het aanbieden van vervangende grond om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Restkavels in een vastgestelde grondexploitatie.

C2: Indien verkoop niet aan de orde is, dan is de gewenste uitgiftevorm in de Grondprijzenbrief vastgelegd of wordt per situatie de voor de gemeente meest optimale uitgiftevorm bepaald.

C3: Bij de uitgifte van grond en/of opstallen gaat Eindhoven uit van gelijke mededinging.

C4: De uitgangspunten en voorwaarden bij gronduitgifte worden vastgelegd in een grondprijzenbrief, waarbij marktconformiteit het uitgangspunt is.

C5: Bij uitgifte in erfpacht voor niet-tijdelijke situaties gaat Eindhoven in principe uit van eeuwigdurende erfpacht.

C6: Toezeggingen over mogelijke inbreng van gemeentegrond bij een initiatief van een derde in een vroeg stadium kan, maar alleen onder strikte voorwaarden.

C7: Indien er sprake is van uitgifte aan woningcorporaties (*Toegelaten instellingen in het kader van de woningwet*) gelden enkele afwijkende regels.

Spelregel C1:

Eindhoven verkoopt alleen gronden ten behoeve van permanente woonfuncties, tenzij er een goede onderbouwing is voor verkoop.

Dit is het geval bij:

Multifunctionele ontwikkelingen, waarbij de woonfunctie leidend is;

Bij initiatieven van derden, waarbij de gemeente in ondergeschikte mate grond inbrengt om onlogische eigendomssituaties te voorkomen.

Restkavels in een vastgestelde grondexploitatie.

In de Nota Grondbeleid "Grip door Regie" (vastgesteld door de raad op 30 mei 2023) is vastgelegd dat de gemeente na realisatie van een project grip op de grond wil houden. Daarom wordt sindsdien, voor zover er nog geen getekende overeenkomsten of concrete grondaanbiedingen lagen, alleen voor permanente woonfuncties nog als uitgangspunt gekozen voor verkoop. Indien de gemeente besluit om ergens een permanente woonbuurt te realiseren, dan is dit nagenoeg zeker een besluit voor altijd en zal de woonbestemming niet meer wijzigen. Voor andere functies geldt erfpacht, verhuur, opstalrecht of bruikleen, tenzij er een goede onderbouwing is voor verkoop. Dit laatste is het geval, wanneer sprake is van:

Multifunctionele ontwikkelingen, waarbij de woonfunctie leidend is;

Bij initiatieven van derden, waarbij de gemeente in ondergeschikte mate grond inbrengt om onlogische eigendomssituaties te voorkomen.

Een grondruil of het aanbieden van vervangende grond om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Restkavels in een vastgestelde grondexploitatie. Onder andere de restkavels op reeds verkochte bedrijventerreinen of bedrijventerreinen waarvan reeds een verkoopprotocol door B&W is vastgesteld. Dit betreffen GDC-Noord, Kapelbeemd & Park Forum West.

Wanneer tenslotte sprake is van oneigenlijk grondgebruik, het ondergeschikte gemeentegrond betreft en we de gronden niet meer in kunnen zetten voor toekomstige herontwikkeling of andere maatschappelijke doelen is verkoop een laatste mogelijke optie.

In alle overige gevallen kan alleen bij zwaarwegende redenen, middels een B&W besluit, afgeweken worden van dit uitgangspunt inzake de vorm van gronduitgifte.

Spelregel C2:

Indien verkoop niet aan de orde is, dan is de gewenste uitgiftevorm in de Grondprijzenbrief vastgelegd of wordt per situatie de voor de gemeente meest optimale uitgiftevorm bepaald.

Naast grondverkoop maken we gebruik van de volgende uitgiftevormen als alternatief voor verkoop:

Het in erfpacht uitgeven, dit kan tijdelijk, voortdurend of eeuwigdurend (onbepaalde tijd) zijn

Het vestigen van een opstalrecht

Het vestigen van zakelijke rechten (zoals erfdienstbaarheden)

Verhuren

Verpachten

Het in bruikleen geven

De meest wenselijke uitgiftevorm is sterk afhankelijk van de te realiseren functie en specifieke locatie omstandigheden. Bij verschillende functies, zoals nutsvoorzieningen, wordt de gewenste uitgiftevorm vastgelegd in de Grondprijzenbrief. Ligt de uitgiftevorm niet vast in de grondprijzenbrief dan wordt de uitgiftevorm per situatie bepaald. Hierbij gelden enkele uitgangspunten:

Bij elke vorm van gronduitgifte wordt uitgegaan van een optimale verhouding tussen de gewenste regie, financiële opbrengsten en het maatschappelijk belang. Een voorbeeld hierbij is dat indien het mogelijk is gronden te verhuren (tegen een huurvergoeding) i.p.v. uit te geven in bruikleen (in dit geval "om niet") aan een vergelijkbare partij met het zelfde doel, dan wordt altijd voor verhuur (optimale prijs, vergelijkbaar maatschappelijk belang) gekozen.

De uitgiftevorm wordt afgestemd op de toekomstige gewenste beschikbaarheid van de uit te geven gronden. Dit houdt in dat, wanneer wij voorzien dat we op termijn weer wensen te beschikken over de grond (bijv. voor herontwikkeling of vanwege het maatschappelijk belang), de uitgiftevorm hierop wordt afgestemd. Van eeuwigdurende erfpacht kan dan in ieder geval geen sprake zijn. Er zal dan ingezet worden op meer flexibelere vormen van uitgifte (zie ook spelregels B over grondbeheer).

Voor het vastgoed op gemeentegronden dat door de erfpachter wordt gerealiseerd op de gronden die we verhuren of in erfpacht uitgeven wordt altijd een (huur) afhankelijk opstalrecht gevestigd. Anders zouden deze opstallen automatisch eigendom worden van de grondeigenaar, in dit geval de gemeente (recht van natrekking).

Spelregel C3:

Bij de uitgifte van grond en/of opstallen gaat Eindhoven uit van gelijke mededinging.

Wanneer de gemeente Eindhoven onroerende zaken wil uitgeven dan biedt de gemeente gelegenheid aan alle mogelijke gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, gebaseerd op het gelijk-

heidsbeginsel. Dit gebeurt dan middels publicatie en een openbare verkoop- of selectieprocedure. Dit uitgangspunt is mede gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad (Didam-arrest, 26 november 2021).

Deze uitspraak houdt concreet in dat één-op-één uitgiftes niet zijn toegestaan, tenzij onderbouwd kan worden waarom er geen andere partijen in aanmerking komen. Dit uitgangspunt geldt dus niet alleen voor verkoop, maar ook voor andere vormen van uitgifte van onroerend goed, zoals uitgifte in erfpacht, verhuur en pacht.

De gemeente Eindhoven heeft specifieke spelregels vastgelegd, wanneer afgeweken kan worden van een openbare verkoop- of selectieprocedure (zie bijlage C1: werkwijze uitgifte onroerende zaken). Uitzonderingen gelden onder andere voor de uitgifte ten behoeve van sociale woningbouw en/of een maatschappelijk belang om aan een bepaalde partij uit te geven. Dit staat los van de publicatieplicht; deze is altijd verplicht en gebeurt in ieder geval via het Gemeenteblad (Overheid.nl) met een wachtermijn van maximaal 28 dagen.

Spelregel C4:

De uitgangspunten en voorwaarden bij gronduitgifte worden vastgelegd in een grondprijzenbrief, waarbij marktconformiteit het uitgangspunt is.

Bij alle vormen (verkoop, erfpacht, etc.) van gronduitgifte is de basis spelregel dat de uitgifte plaats vindt op basis van marktconforme uitgangspunten en voorwaarden. Een marktconforme gronduitgifte geldt hiermee dus niet alleen voor de hoogte van de grondprijs, maar ook de aanvullende voorwaarden zoals de aanbesteding, reserveringsrente, etc.

De grondprijzenbrief is het document waarin de Gemeente Eindhoven (o.a.) vastlegt hoe zij grondprijzen bepaalt. De in deze grondprijzenbrief gehanteerde grondprijzen en bijbehorende uitgangspunten zijn gebaseerd op trends, ervaringen en ontwikkelingen in de betreffende vast-goedmarkten.

Daarnaast worden in de grondprijzenbrief ook algemene uitgiftevoorwaarden, voorwaarden specifiek voor de verschillende uitgiftefuncties (waaronder verhuur en erfpacht), de inbreng van gemeentegrond bij zelfrealisatie en de berekening van het omslagpercentage (dat onder andere nodig is voor de hoogte van de huur en canon) vastgelegd.

Gedurende het jaar monitort de gemeente marktontwikkelingen en actualiseert de grondprijzenbrief hierop, wanneer hier aanleiding toe is. De actuele grondprijzenbrief publiceert de gemeente, na vaststelling door B&W, vervolgens in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Eindhoven en is daarmee openbaar.

In het geval dat in de grondprijzenbrief een vaste grondprijs is vastgelegd, is daarmee de marktwaarde reeds bepaald. Alleen bij hoge uitzondering kan van de vaste grondprijs worden afgeweken. Dit vergt een apart B&W besluit en een uitgebreide onderbouwing om precedentwerking te voorkomen.

Is er voor de te realiseren functie geen vaste grondprijs beschreven in de grondprijzenbrief, dan zijn dan zijn er drie opties voor de gemeente om, op basis van de kaders en uitgangspunten in de grondprijzenbrief, een marktconforme grondprijs te bepalen. Het is dus aan de gemeente om te bepalen welke methode van toepassing is.

Interne waardering

De gemeente bepaalt de marktconforme grondprijs van een initiatief op basis van de grondprijzenbrief en beschikbare marktgegevens. Wanneer sprake is van bijvoorbeeld onvoldoende marktgegevens, grote complexiteit of bestuurlijk/maatschappelijke gevoeligheid bepaalt de gemeente dat een interne waardering onvoldoende is en wordt de grondprijs middels een taxatierapport bepaald.

Taxatierapport

Door middel van een taxatierapport uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. Het taxatierapport dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

De taxateur is gecertificeerd bij de NRVV en/of RICS;

Het taxatierapport sluit aan bij de onderliggende uitgangspunten in de anterieure- dan wel verkoopovereenkomst;

Tender

Bij een vastgoed- of gebiedsontwikkeling kan een (markt)partij geselecteerd worden middels een tender, waarbij partijen in brede concurrentie kunnen kwalificeren voor gunning. Grofweg zijn er drie selectieprincipes, waarmee een (markt)partij geselecteerd kan worden: een plan-, prijs/plan- of partnerselectie.

Bij een planselectie wordt een koper geselecteerd op basis van het beste plan, ofwel kwaliteit. Bij een prijs-/planselectie wordt het beste plan gecombineerd met een prijsselectie. Er wordt dan gestuurd op zowel prijs als kwaliteit. Tot slot wordt er bij een partnerselectie een partner geselecteerd waarmee de gemeente samen met de geselecteerde partij het beste plan voor een vastgoed- of gebiedsontwikkeling maakt. De partner wordt geselecteerd op basis van haar visie, competenties en commitment. Per casus afzonderlijk wordt de weging van de selectiecriteria bepaald. Per casus afzonderlijk wordt de weging van de selectiecriteria bepaald. Selectiecriteria voor kwaliteit zijn bijvoorbeeld ruimtelijke kwaliteit, welzijn en gezondheid, milieu- en energetische impact en versneld & betaalbaar wonen. Hiervoor wordt ook verwezen naar het innovatieprogramma (*Verwachte vaststelling door het college Q2 2024*).

Spelregel C5:

Bij uitgifte in erfpacht voor niet-tijdelijke situaties gaat Eindhoven in principe uit van eeuwigdurende erfpacht.

Verkoop van gemeentegrond is alleen aan de orde voor permanente woonfuncties (zie spelregel C1). Voor commerciële bestemmingen zoals kantoren, industrieterreinen en voor maatschappelijke functies, zoals scholen en sportparken zou erfpacht een goede rol kunnen vervullen (zie bijlage C2 voor een toelichting op erfpacht).

Bij uitgifte in erfpacht voor de functies commerciële bestemmingen, kantoren, industrieterreinen en maatschappelijke functies, hanteert Eindhoven in principe de volgende uitgangspunten: Eindhoven sluit een eeuwigdurende erfpachtovereenkomst af in combinatie met, indien aan de orde, een afhankelijk opstalrecht voor het vastgoed met de erfpachter. De houder van het opstalrecht heeft dan een recht dat sterk lijkt op het eigendomsrecht op de opstal (zolang het opstalrecht duurt). De canon en de grondprijs wordt bepaald conform de grondprijzenbrief. Het betreft een afkoop vooraf van de canon of een eeuwigdurende erfpacht met canonbetaling (structurele bedragen). De canon wordt altijd herzien op het moment van functiewijziging en/of verdichting (toevoeging van vastgoed) van de locatie.

Opzegging van de erfpacht kan door de gemeente alleen in het kader van het algemeen belang, bijvoorbeeld als de gemeente de gronden nodig heeft voor herontwikkeling (nieuwe scholen, woonwijken etc.).

Er is toestemming van de gemeente nodig bij overdracht of ondererfpacht van het erfpachtrecht of bij vestiging recht van hypotheek. Het is dan aan de gemeente om eerst te bezien of zij zelf het erfpachtrecht niet wil beëindigen. Het is de gemeente bovendien daarbij vrij om een solvabiliteittoets of integriteitscheck (zie spelregel F4) te laten uitvoeren op de voorgestelde erfpachter.

Voor onze maatschappelijke partners in de stad, waaronder de woningcorporaties, is het om financieringsredenen niet altijd mogelijk de canon in één keer af te kopen. Ook voor de gemeente Eindhoven is het niet altijd voordelig dat er in 1 keer afgekocht wordt.

Dan worden afspraken gemaakt over bijvoorbeeld een jaarlijkse canon met een nader te bepalen herzieningsperiode van bijvoorbeeld vijf of tien jaar (structurele bedragen, met een herzieningsperiode wordt er niet meer gesproken over eeuwigdurende erfpacht). De canon zal bij herziening in ieder geval nooit lager worden dan de aanvangscanon. Ook zullen er dan, naast afspraken over herziening en overdracht van het erfpachtrecht, nadere afspraken gemaakt moeten worden over wat er gebeurt bij beëindiging van de erfpachtovereenkomst (bijvoorbeeld aan wie de opstallen toekomen). Uitgangspunt: bij einde erfpachtrecht wordt voor de bestaande opstallen geen vergoeding gegeven. Een uitzondering geldt indien de gemeente het erfpacht opzegt vanuit het algemeen belang.

Spelregel C6:

Toezeggingen over mogelijke inbreng van gemeentegrond bij initiatief van een derde in een vroeg stadium kan, maar alleen onder strikte voorwaarden.

Regelmatig komt het voor dat een stuk gemeentegrond betrokken wordt bij een initiatief van een derde. Dit is meestal op verzoek van de initiatiefnemer, maar kan ook een wens van de gemeente zijn, omdat daarmee ruimtelijk/fysiek een beter resultaat ontstaat (bijvoorbeeld doordat het initiatief beter aansluit op de omgeving, overlastplekken verdwijnen of moeilijk te onderhouden stukken grond opgaan in het plan). Bij de Intake worden dergelijke afwegingen gemaakt.

De initiatiefnemer zal altijd zo snel mogelijk zekerheid willen hebben over het al dan niet inbrengen van gemeentegronden bij zijn of haar initiatief. Voordat de initiatiefnemer de intentieovereenkomst (doorgaans een plankostenbrief waarmee onder andere de apparaatskosten van de gemeente verzekerd zijn) aangaat wil hij of zij graag deze zekerheid. Toezeggingen hierover kunnen alleen onder strikte voorwaarden (zie bijlage C1).

We doen daarom in de intentieovereenkomst (plankostenbrief) alleen principe uitspraken over mogelijke gronduitgifte, zodra: De (interne) eigenaar van de gronden is geconsulteerd, altijd naast het Ontwikkelbedrijf. Dat is doorgaans het geval als deze grond al in beeld is bij het Ontwikkelbedrijf als toekomstige herontwikkeling, maar het kan ook zijn dat de gronden nog in eigendom zijn bij openbare ruimte of vastgoed.

Daarnaast worden de volgende voorwaarden in deze overeenkomst opgenomen, wanneer de gemeente de intentie uitspreekt om haar gronden in te brengen bij een initiatief van een derde:

Alle interne disciplines (groen, wonen, cultuurhistorie, stedenbouw etc.) moeten akkoord zijn met het plan. Dit wordt bij de Intake bepaald.

Er mag redelijkerwijs worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria alleen deze ene serieuze gegadigde in aanmerking komt (zie bijlage C1). Met dien verstande dat het voornemen tot de één op één uitgifte tijdig wordt gepubliceerd. Wij moeten dus altijd eerst nog verplicht publiceren. Toezeggingen worden dus altijd onder voorbehoud gedaan dat zich geen andere gegadigden melden en er geen bezwaren zijn.

Een eventuele gronduitgifte is altijd onder de voorwaarde dat het financieel en juridisch een haalbaar plan voor de gemeente is.

Pas na het sluiten van een intentieovereenkomst wordt in het project de wijze van gronduitgifte, de grondprijs en de ruimtelijke ordeningsprocedure bepaald.

Spelregel C7:

Indien er sprake is van uitgifte aan woningcorporaties (*Toegelaten instellingen in het kader van de woningwet*) gelden enkele afwijkende regels.

We willen woningcorporaties een leidende rol geven en kijken daarom hoe we woningcorporaties kunnen helpen om bouwen te versnellen. In de Nota grondbeleid is daarom opgenomen dat voor woningen die bedoeld zijn voor de sociale huursector, waar mogelijk, bij gronduitgifte voorrang wordt gegeven aan woningcorporaties gezien hun wettelijke taken en onze mogelijkheden om prestatieafspraken te maken.

Een woningcorporatie is een toegelaten instelling in het kader van de Woningwet. Dat betekent o.a. dat eventuele positieve resultaten altijd weer terugvloeien naar de sociale volkshuisvesting. Bovendien is een woningcorporatie altijd gewaarborgd via het WSW, waardoor er bijvoorbeeld geen reële risico's op faillissement zijn. Ook zijn zij op grond van de Woningwet verplicht om prestatieafspraken met de gemeente te maken. Dit alles maakt dat we t.a.v. de gronduitgifte afwijkende regels maken voor corporaties (en ook voor het thema kostenverhaal, zie spelregel D4):

Woningcorporaties krijgen voorrang bij de uitgifte van kavels die bedoeld zijn voor sociale woningbouw Dit geldt onder de volgende condities:

De kavel dient ontwikkeld en geëxploiteerd te worden voor sociale woningbouw (sociale huur en sociale koop) door een woningcorporatie waar we prestatieafspraken mee hebben. Eventueel kan een ondergeschikt maatschappelijk programma

(b.v. in de plinten) worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor een ondergeschikt programma middeldure huur woningen. Deze mogen dan ook ontwikkeld en/of geëxploiteerd worden door een aan de woningcorporatie gelieerde dochteronderneming. (*Dit is (in het kader van Didam) mogelijk wanneer aangetoond kan worden dat het anders een financieel onrendabel plan wordt. Er is bovendien altijd nog de standaard publicatieplicht.*)

Indien één van de woningcorporaties waarmee we prestatieafspraken hebben gemaakt reeds (een dominante) grondpositie heeft in een plangebied, brengt dat een onderscheidende positie mee voor de betreffende partij.

Indien de woningcorporaties waar we prestatieafspraken mee hebben gemaakt geen interesse hebben, dan is het de gemeente vervolgens vrij om het kavel breed op de markt te brengen. Binnen 3 maanden dient de interesse aangegeven te worden en bij een positieve reactie krijgt de woningcorporatie een standaard koopovereenkomst (*Zie grondprijzenbrief*) aangeboden.

Naast voorrang bij de uitgifte van de kavels, komen we de corporaties met de volgende condities bij gronduitgifte tegemoet (zie voor toelichting en nadere condities de Grondprijzenbrief):

Grondprijzen 'sociale huurwoningen' gelden alleen voor toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet (woningcorporaties).

Indien de gemeente gronden inbrengt ten behoeve van een sociaal huurprogramma van een woningcorporatie kan dit "as is" tegen een vaste grondprijs per m² terrein.

Er is bij (tijdelijke) verplaatsbare sociale huurwoningen sprake van een vaste grondprijs van per m² bvo of terrein.

De grondprijs 'woonwagenvoorzieningen' geldt alleen voor woningcorporaties.

De verplichte aanbesteding op de gronden is voor de woningcorporaties veel lager dan voor marktpartijen (circa een halvering).

Voor woningcorporaties wordt een lager omslagpercentage gehanteerd. De berekening van omslagpercentages wordt gebruikt om de grondwaarde te vertalen naar een vergoeding per jaar. Dit omslagpercentage wordt onder andere bepaald door een risico en kostenopslag. Voor woningcorporaties hanteert de gemeente een lager % t.a.v. deze laatste 2 (door o.a. de WSW-borging heeft een woningcorporatie een lager risicoprofiel en ter stimulering van de sociale woningbouw), waardoor de omslagpercentages voor corporaties lager liggen (en daarmee dus bijvoorbeeld ook de jaarlijkse canon in het geval van erfpacht).

Spelregel D: Kostenverhaal

Inleiding

De in dit hoofdstuk opgenomen spelregels beschrijven uitgangspunten en regels die Eindhoven toepast ten aanzien van het kostenverhaal. Bij ieder (nieuw)bouwproject maakt de gemeente kosten om de ontwikkeling mogelijk te maken. Denk hierbij aan kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan of aanleg van wegen, riolering en groen in de fysieke leefomgeving inclusief de ambtelijke inzet die hiermee gemoeid gaat. Gemeenten zijn wettelijk verplicht deze kosten (zie bijlage D1) naar evenredigheid (*Op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid*) te verhalen op private initiatiefnemers van (nieuw)bouwprojecten.

Het verhalen van kosten kan door het vrijwillig sluiten van een (anterieure) overeenkomst (AOK) (*Dikgedrukte woorden staan in begrippenlijst (zie bijlage B)*) of op basis van het publiekrechtelijk afdwingbare kostenverhaal door middel van het vaststellen van bindende, voorgeschreven kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Eindhoven geeft de voorkeur aan het sluiten van (anterieure) overeenkomsten. Dit past het

beste bij onzekerheden die spelen bij een (grootschalige) gebiedsontwikkeling, omdat met initiatiefnemers afzonderlijk afspraken gemaakt worden en er meer contractsvrijheid bestaat voor beide partijen.

Een private initiatiefnemer kan bijvoorbeeld een vastgoedonderneming, een woningcorporatie of particulier zijn. Ook de gemeente zelf kan initiatiefnemer zijn van een (nieuw)bouwproject. Dan verkoopt de gemeente zelf gronden (doorgaans in bouwrijpe staat). Het 'kostenverhaal' wordt dan verrekend met de opbrengsten van de te verkopen gronden en we spreken dan over grondexploitaties. Dit hoofdstuk richt zich niet op projecten waar gemeentelijke gronduitgifte mee gemoeid is. Zie hiervoor de spelregels Gronduitgifte onder C. Als dus wordt gesproken over kostenverhaal, dan betreft het het verhalen van kosten op private initiatiefnemers die hun eigen grondeigendommen wensen te (her)ontwikkelen. We spreken dan over facilitaire grondexploitaties.

De Omgevingswet maakt onderscheid in kostenverhaal met of zonder tijdvak. Er is bij kostenverhaal zonder tijdvak (ook wel organische gebiedsontwikkeling genoemd) nog onzekerheid over het eindbeeld en de termijn waarbinnen het project gerealiseerd wordt. Dan zijn bepaalde kostensoorten niet verhaalbaar (*Bij toepassing van het model zonder tijdvak kunnen alleen de zogenaamde publieke kosten worden verhaald (zoals ambtelijke kosten, kosten van openbare voorzieningen). Kosten van uitgeefbare delen (zoals inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen, de kosten van het bouwrijp maken) blijven in dat model buiten het kostenverhaal. Die kosten van uitgeefbare delen worden bij toepassing van het model met tijdvak wél verhaald en verevend*). Naar verwachting gaan hier weinig gemeenten gebruik van maken. Gemeenten willen bij voorkeur weten wat het eindbeeld is en binnen welke termijnen er gebouwd wordt (kostenverhaal met tijdvak). Eindhoven sluit dit kostenverhaal zonder tijdvak niet uit, maar hier worden vooralsnog geen generieke spelregels voor gemaakt.

Tot slot is een onderdeel van het (wettelijk) kostenverhaal het verhalen van 'bovenplanse kosten en investeringen', dat terug te vinden is een separaat in 2023 door het college vastgesteld Programma Bovenplanse Investeringen, zie Visies, plannen en verordeningen | Gemeente Eindhoven.

Het gaat om de volgende spelregels:

D1: Eindhoven regelt het kostenverhaal via een intentieovereenkomst met daaropvolgend een anterieure overeenkomst (AOK).

D2: Kostenverhaal geldt voor alle initiatiefnemers, waarbij de plannen voldoen aan een wettelijk bepaalde definitie.

D3: Uitgangspunt is dat het kostenverhaal verzekerd dient te zijn alvorens de ruimtelijke procedure start.

D4: Voor woningcorporaties gelden enkele afwijkende regels voor kostenverhaal.

Per regel volgt hieronder een toelichting. Er wordt gestart met een wettelijk kader en vervolgens hoe Eindhoven hiermee omgaat.

Spelregel D1:

Eindhoven regelt het kostenverhaal via een intentieovereenkomst met daaropvolgend een anterieure overeenkomst (AOK).

Wettelijk kader

Wettelijk is bepaald dat kostenverhaal door gemeenten geregeld moet zijn via (kostenverhaalsregels in) een omgevingsplan of voorschriften over kostenverhaal in de omgevingsvergunning (via de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of via een (anterieure) overeenkomst.

Kostenverhaalsregels in een omgevingsplan of via een omgevingsvergunning opnemen is vergelijkbaar met het opstellen van een exploitatieplan onder de oude Wet ruimtelijke ordening: het betreft het publiekrechtelijke kader, ofwel vaak de 'stok' achter de deur op het moment dat anterieur niet tot overeenstemming wordt gekomen. Ook wordt het als 'schaduwwerking' (*Met schaduwwerking wordt bedoeld dat partijen kijken naar welke kosten wettelijk gezien verhaalbaar zijn*) door partijen gehanteerd om tot (anterieure) overeenkomsten te komen.

Eindhoven maakt haar afspraken over kostenverhaal door middel van twee overeenkomsten. Een intentieovereenkomst (doorgaans in de vorm van een plankostenbrief) en de Anterieure Overeenkomst (AOK):

Eindhoven sluit een intentieovereenkomst (meestal plankostenbrief) voor kostenverhaal voor plan- en apparaatskosten (waaronder externe onderzoeks- of advieskosten) tijdens de haalbaarheidsfase van het plan. Hierin worden tevens overige kaders en afspraken voor de haalbaarheidsfase vastgelegd, o.a. over risico's, participatie, verwachte inspanning en planning. Het betreft de voorloper van de AOK in de haalbaarheidsfase. Het plan is in deze fase nog niet zover dat het in procedure gebracht kan worden. Het kan ook voorkomen dat verdere medewerking wordt beëindigd of de initiatiefnemer het project

niet verder wenst voort te zetten. Daarvoor worden voorwaarden opgenomen. Onder ander dat indien binnen één jaar na wederzijdse ondertekening van de intentieovereenkomst geen AOK tot stand is gekomen, de gemeente deze verbintenis met onmiddellijke ingang schriftelijk kan opzeggen. De intentieovereenkomst borgt dat de door de gemeente reeds gemaakte apparaatskosten dan door de initiatiefnemer worden vergoed.

Verdergaande afspraken omtrent kostenverhaal worden opgenomen in een AOK. Pas met ondertekening van een AOK is het kostenverhaal geregeld. In een AOK worden tevens afspraken opgenomen ten aanzien van programmatische eisen (in geval van woningbouw: eisen aan woningbouwcategorieën), planning en overige kosten, waaronder herinrichting openbaar gebied als gevolg van het plan en bovenplanse kosten.

Indien anterieur via een AOK niet of niet tijdig (*Achtergrond: een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kent een standaard proceduretijd van 8 weken (eventuele verlenging van 6 weken)*) tot overeenstemming gekomen wordt, zal de gemeente kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of voorschriften over kostenverhaal in de omgevingsvergunning (via de BOPA) opnemen.

Spelregel D2:

Kostenverhaal geldt voor alle initiatiefnemers, waarbij de plannen voldoen aan een wettelijk bepaalde definitie.

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet (en voorheen onder de Wro) is de gemeente verplicht de gemeentelijke kosten bij ontwikkelingen van derden te verhalen op de initiatiefnemer van het betreffende project; zij mag daar niet van afzien. Dit geldt voor alle gevallen waarbij het ruimtelijk initiatief een kostenverhaalplichtige activiteit is conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (zie bijlage D2). De plannen passen dan niet binnen het vigerende omgevingsplan.

Nieuw- of verbouwplannen die niet passen binnen het vigerende omgevingsplan komen sinds 1 januari 2024 - samen met alle andere vergunningaanvragen - binnen via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Vervolgens wordt door de Intake (= het loket voor alle ruimtelijke initiatieven in de stad die vragen om een vergunning of wijziging van het Omgevingsplan) bepaald welke initiatieven niet passen binnen het Omgevingsplan en hoe deze vervolgens binnen het "vooroverleg" intern moeten worden behandeld: als 'project' of 'klein plan'.

Voor beide type plannen is er in ieder geval sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit en is dus verplicht kostenverhaal van toepassing (zie bijlage D2). In Eindhoven worden de vergoedingen voor plannen die niet voldoen aan deze definitie, zoals de aanleg van een dakkapel of kleine uitbouw, afgehandeld via de legesverordening. Hier moet dus ook voor betaald worden, maar deze vallen niet onder de definitie van het kostenverhaal.

Kostenverhaal van 'projecten'

Plannen waarvoor kostenverhaal aan de orde is en sprake is van ingrepen in het openbaar gebied als gevolg van het bouwplan worden een 'project' genoemd.

Het kostenverhaal wordt dan geraamd en overeengekomen met de initiatiefnemer vanuit de projectteams. Voor de voornaamste te verhalen kostensoorten - apparaatskosten, kosten voor inrichting openbaar gebied en bovenplanse kosten - volgt hieronder een opsomming van regels en afspraken:

Apparaatskosten worden - na een positief advies om het initiatief verder te onderzoeken - verhaald via een intentieovereenkomst (doorgaans de plankostenbrief) en vervolgens de AOK (zie spelregel D1). De kosten zijn gebaseerd op de actuele gemeentelijke uurtarieven en worden op basis van voorschotten en nacalculatie in rekening gebracht op basis van werkelijk bestede uren.

Kosten die de gemeente maakt voor aanpassingen in het openbaar gebied worden vastgesteld op basis van de Gemeentelijke Werkbegroting (begroting na aanbesteding), eventueel met bepaalde stel- en verrekenposten. Daarbij is het uitgangspunt dat de toekomstige beheerkosten niet hoger zijn dan de uit het project voortvloeiende extra structurele inkomsten. Als dit niet het geval is, worden deze kosten via de AOK eenmalig als afkoopsom doorgerekend aan de initiatiefnemer.

Voor bovenplanse kosten geldt altijd een vaste afdracht en wordt via de AOK overeengekomen - zie Programma Bovenplanse Investerings op de website van de gemeente Eindhoven.

Bij grotere gebiedsontwikkelingen, waarbij meerdere projecten betrokken zijn (denk aan Knoop XL, HOV 4/Kastelenplein, Kanaaldijk Zuid en Woensel XL) kan via de AOK ook een vooraf bepaald vast bedrag worden overeengekomen voor de apparaatskosten en de kosten voor aanpassingen in het openbaar gebied. Dit kan nodig zijn, omdat bij dit soort grootschalige gebiedsontwikkelingen de realisatie van individuele projecten verspreid is over een langdurige periode.

Kostenverhaal van "kleine plannen"

Sinds 2011 hanteert Eindhoven de term 'kleine plannen'. Het verschil met projecten is:

Er is geen (ondergeschikte) grondverkoop van de gemeente Eindhoven mee gemeoid. Er vinden als gevolg van het bouwplan geen ingrepen plaats in het openbaar gebied (aanleg of verleggen van wegen, riolering, groen, etc.). Wel dient er bij deze plannen ook een AOK gesloten te worden, waarna de gemeente een inspanningsverplichting heeft om ervoor te zorgen dat het (juridisch/planologisch) mogelijk wordt gemaakt dat het bouwplan ook daadwerkelijk gebouwd en/of verbouwd mag worden. Gemeentelijke uren die hiermee gemeoid zijn, worden middels vaste bedragen bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verwacht wordt dat kleine plannen veelal via een vergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplan-activiteit (BOPA) afgehandeld worden. Op verzoek van de initiatiefnemer of van het college is ook een wijziging van het omgevingsplan mogelijk. Daarom wordt met een vast bedrag voor zowel een BOPA als Wijziging Omgevingsplan gewerkt. Vooruitlopend op de AOK wordt ook voor kleine plannen een plankostenbrief overeengekomen, waarin een voorschot wordt gevraagd. In de AOK wordt vervolgens het vaste bedrag opgenomen (verrekend met het voorschot uit de plankostenbrief). Daarnaast worden in de AOK de opdrachten voor bovenplanse investeringen opgenomen en wordt het risico op nadeelcompensatie (planschade) volledig bij de initiatiefnemer gelegd.

De vaste bedragen worden jaarlijks tegen het licht gehouden en, wanneer nodig, herijkt. Hierbij wordt naar de urenraming en de actuele uurtarieven gekeken. Per 1 januari van ieder jaar kunnen als gevolg van deze herijking de tarieven wijzigen.

Spelregel D3:

Uitgangspunt is dat het kostenverhaal verzekerd dient te zijn alvorens de ruimtelijke procedure start.

Wettelijk kader

Wettelijk gezien geldt het volgende: het is verboden met de bouw van nieuwbouwplannen die voldoen aan de definitie van een kostenverhaalplichtige activiteit (zie bijlage C2) te starten op het moment dat er nog geen zekerheden zijn gesteld t.a.v. het kostenverhaal. Wordt niet aan die voorwaarde voldaan, dan wordt teruggevallen op het publiekrechtelijke bouwverbod van artikel 13.12 van de Omgevingswet. Zekerheid kan door afspraken te maken in een (anterieure) overeenkomst (*Artikel 13.13 lid 2*) over vooraf betaalde bedragen, maar ook door b.v. een bankgarantie, een concerngarantie, een waarborgsom of het vestigen van een recht van hypotheek.

Uitgangspunt is dat Eindhoven haar zekerheden stelt, voordat de planologische maatregelen door de gemeente in procedure worden gebracht (= start omgevingswetprocedure). Het is een eis van Eindhoven om een getekende AOK te hebben voordat de omgevingswetprocedure start. Indien deze procedure start zonder getekende AOK is onze onderhandelingspositie sterk verzwakt nadat de planologische maatregel in procedure is gebracht en daardoor de nieuwe omgevingsplanmogelijkheden ontstaan (en we alleen nog via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan het kostenverhaal kunnen regelen).

Omwille van de tijd (versnelling van de woningbouw) kan het soms wel nodig zijn dit momentum later in de tijd te leggen. Dat biedt partijen de mogelijkheid om een aantal werkzaamheden tegelijkertijd te doen (inhoud AOK aanscherpen en doorlopen omgevingswetprocedure). Dit is dan uiterlijk het moment voordat de (wijziging van) het omgevingsplan aan de raad wordt aangeboden danwel de omgevingsvergunning voor een BOPA (met toepassing van de uitgebreide procedure) wordt verleend. Het is aan het afdelingshoofd Ontwikkelbedrijf deze afweging te maken. Uiteraard dient er dan wel een getekende plankostenbrief te zijn, waarmee de ambtelijke kosten tot dat moment verhaalbaar zijn.

Voor het overdragen van rechten uit de AOK (doorgaans als het project doorverkocht wordt, incl. de grondpositie, dan wel bij overdracht van de zeggenschap in de onderneming) is bovendien toestemming vereist van de gemeente. In het geval die toestemming verleend wordt, geldt onder andere als voorwaarde dat een nieuwe zekerheidsstelling verstrekt wordt.

Stellen van zekerheden in relatie tot moment van betaling

Apparaatskosten: bij zowel verrekening op basis van werkelijke kosten als vast afgesproken bedragen dienen zekerheden in de AOK te worden opgenomen. De gemeente eist een bankgarantie* op het moment dat zeker is dat geraamde uren gemaakt moeten worden (gebaseerd op een vooraf vastgesteld bedrag/raming). Indien er wel nog mogelijkheid bestaat de uren niet te maken, wordt hier natuurlijk geen bankgarantie voor geëist, dan geldt dat alle gemaakte uren via voorschotten en nacalculatie worden verrekend.

Aan te leggen openbare ruimte: na vaststelling van de Werkbegroting dient de initiatiefnemer deze kosten te betalen. Voor het in procedure brengen van de planologische maatregel moet een zekerheid worden gesteld voor de raming van dit bedrag. Dat doen we door middel van een bankgarantie.

Bovenplanse afdrachten: moeten betaald worden op het moment van het onherroepelijk worden van het omgevingsplan (of andere planologische maatregel). Voor de start van de omgevingswetprocedure dient een bankgarantie te worden afgegeven of dient binnen een maand na ondertekening van de anterieure overeenkomst de afdracht betaald te worden (conform Programma Bovenplanse Investerings). Nadeelcompensatie (voorheen 'planschade'): op basis van een nadeelcompensatieanalyse dient de initiatiefnemer een bankgarantie af te geven, ter hoogte van het resultaat van die analyse. Alle overige kosten waarvoor geen zekerheden worden gesteld: afgerekend op basis van nacalculatie.

** of een vergelijkwaardig alternatief zoals een directe betaling, een waarborgsom of het vestigen van een recht van hypotheek (per casus wordt door de gemeente beoordeeld of het inderdaad een vergelijkbaar alternatief is).*

Spelregel D4:

Indien woningcorporaties sociale huurwoningen ontwikkelen gelden afwijkende regels.

Wettelijk kader

Wettelijk gezien geldt dat kostenverhaal aan de orde is voor alle initiatiefnemers van nieuwbouwplannen, dus ook voor woningcorporaties. Corporaties mogen ook niet of nauwelijks zelf investeren in de openbare ruimte (zie artikel 45 van de Woningwet), maar moeten wel de gemeentelijke kosten hiervan vergoeden (gebaseerd op kostenverhaal conform de Omgevingswet).

Sociale huurwoningen exploiteren is echter niet (altijd) rendabel, waardoor niet alle kosten verhaald kunnen worden. Juridisch nooit een risico omdat de realisatie van sociale huurwoningen (in beginsel) wordt gezien als een zogeheten Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Gezien het publieke belang dat wordt gediend met DAEB-activiteiten, is het overheden onder omstandigheden toegestaan om ondernemingen die DAEB-activiteiten verrichten te financieren/ steunen.

Bovendien is een woningcorporatie een toegelaten instelling in het kader van de Woningwet. Dat betekent o.a. dat eventuele positieve resultaten altijd weer terugvloeien naar de sociale volkshuisvesting. Tenslotte is een woningcorporatie altijd gewaarborgd via het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), m.a.w. bijvoorbeeld geen reële risico's op faillissement.

In het bestuursakkoord Eindhoven 2022-2026 is opgenomen dat we woningcorporaties een leidende rol geven en we daarom kijken hoe we corporaties kunnen helpen om bouwen te versnellen. Daarom gelden onder andere voor het kostenverhaal, maar ook als we zelf gronden verkopen (zie spelregel C7) aangepaste spelregels voor woningcorporaties.

Op basis van de wettelijke uitgangspunten gelden de spelregels voor woningcorporaties daarom als volgt:

Geen afdracht voor bovenplanse investeringen voor sociale huurwoningen die ontwikkeld worden door een woningcorporatie. *(Moet een toegelaten instelling in het kader van de Woningwet betreffen)*

De ontwikkelpotentie is te beperkt om alle kosten te kunnen verhalen. Bovendien wordt er middels onze prestatieafspraken met de woningcorporaties gestuurd op de kwaliteit en (een beperkte stijging van) de huurniveaus van de woningen, wat de exploitatieresultaten ook beperkt. Wil er bij ontwikkeling door een marktpartij sprake zijn van vrijstelling dan dient de uiterlijke overdracht naar de woningcorporatie van de woningen plaats te hebben gevonden op het moment van opleveren van de (sociale) huurwoningen (zie p. 11 Programma Bovenplanse Investerings).

Aanvullende zekerheden (zie spelregel D3) zijn voor een woningcorporatie niet aan de orde.

De corporatie is altijd gewaarborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als het ware betreft dit een 'concernegarantie'. Daarom eist de gemeente Eindhoven ten aanzien van het kostenverhaal geen aanvullende garanties van woningcorporaties. Dit geldt voor de realisatie van sociale huurwoningen, maar ook voor 'sociale koopwoningen' en haar niet-DAEB activiteiten, mits deze niet door een separaat opgerichte entiteit worden gerealiseerd.

Voor woningcorporaties wordt een latere ondertekeningdatum gehanteerd voor het tekenen van de AOK.

Hier ligt een relatie met spelregel D3. Voor woningcorporaties bestaat het risico op faillissement niet en kans op doorverkoop is klein. Bij eventueel doorverkoop naar een andere corporatie, zijn ook daarmee weer prestatieafspraken gesloten. Daarom mag het uiterste moment voor woningcorporaties waarop het kostenverhaal verzekerd moet zijn later in de tijd liggen: uiterlijk bij het in routing brengen van het dossier voor de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan of voor de verlening van de omgevingsvergunning (in geval van een BOPA bij de reguliere procedure).

Mocht er sprake zijn van een combinatieproject, waarbij zowel een ontwikkelaar (zijnde een andere initiatiefnemer dan een corporatie) als een woningcorporatie betrokken zijn, dan gelden bovenstaande voorwaarden alleen voor het deel dat de woningcorporatie ontwikkelt.

Spelregel E:

Vormen van samenwerking met externe partijen

Inleiding

Naast actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid zijn verschillende mengvormen van publiek-private (PPS) of publiek-publieke samenwerking inzetbaar bij gebiedsontwikkeling. Denk hierbij aan het concessiemodel, het bouwclaimmodel en een joint venture.

PPS is te omschrijven als een juridisch gestructureerde samenwerking tussen een publieke partij en één of meer marktpartijen in het kader van een grondexploitatie. Hierbij werken alle partijen vanuit hun eigen doelstellingen aan een gezamenlijk project. Risico's, kosten en opbrengsten zijn volgens de gekozen PPS-mengvorm verdeeld over de partijen. Dit geldt ook voor de publiek-publieke samenwerking.

PPS en publiek-publieke samenwerking zijn in de kern instrumenten van actief grondbeleid, maar ze markeren de overgang naar faciliterend grondbeleid. De gemeente is initiërend (dus actief) in het proces, maar tevens faciliterend in relatie tot de (private) partner. Indien de gemeente over grondposities beschikt, kan deze vorm van samenwerken worden ingezet met het oog op de verlegging of vermindering van de risico's. Indien de gemeente niet over grondposities beschikt, kan samenwerking ingezet worden om alsnog invloed op de ontwikkeling te verkrijgen.

“Grip door Regie”, het motto van de Nota grondbeleid, wordt geoptimaliseerd als we grondeigendom hebben. Grondeigendom is echter steeds meer versnipperd over verschillende partijen. Indien verwerven niet wenselijk is, is samenwerken met partijen een oplossing om actief grip en regie te behouden. Eindhoven kent vanuit het verleden al voorbeelden, zoals bij Strijp-S, Eindhoven Airport en Fellenoord. Ondanks dat iedere samenwerking uniek is, gaan we uit van de volgende spelregels, waarbij als basis het Beleid Verbonden Partijen wordt gehanteerd (maart 2024):

Het gaat om de volgende spelregels:

- E1: De vorm van samenwerking in een gebiedsontwikkeling wordt o.a. bepaald aan de hand van het Beleid Verbonden Partijen.
- E2: Bij een gebiedsontwikkeling wordt alleen in een samenwerking in de vorm van een Joint Venture (gezamenlijke onderneming) gewerkt als we minimaal gelijkwaardige partner zijn.
- E3: Eindhoven stelt integriteitseisen aan haar samenwerkingspartners.
- E4: Bij elke vorm van samenwerking met een externe partij is tevens aandacht voor een exit-strategie.
- E5: Een bouwclaimmodel heeft niet de voorkeur en kan alleen onder strikte voorwaarden.

Spelregel E1:

De vorm van samenwerking in een gebiedsontwikkeling wordt bepaald middels een afwegingskader.

Bij actief grondbeleid ontwikkelen we als gemeente zelf de gronden die wij in eigendom hebben of willen verkrijgen. Bij faciliterend grondbeleid laten we de ontwikkeling over aan private partijen. Een samenwerking zit er tussen in, en betreft een vorm waarbij overheid en private of andere publieke partijen ervoor kiezen om samen een locatie te ontwikkelen:

Regie door:

- Publiekrechtelijke kaders
- Deels grondeigendom
- Profiteren van elkaars expertise
- Risico's delen
- Afspraken met andere partijen

Per gebiedsontwikkeling wordt bepaald welke vorm van grondpolitiek (actief, faciliterend of samenwerking) de gemeente wenst te voeren. Sinds het vaststellen van de Nota Grondbeleid in 2023 richten we ons op een zo actief mogelijk grondbeleid. Dan heeft de gemeente maximale invloed door inbreng van grondeigendom. Indien de gemeente geen gronden heeft en/of verwerving niet wenselijk is, is samenwerken een goede optie om toch nog zo veel mogelijk invloed te kunnen blijven uitoefenen. Indien in

gezamenlijkheid ontwikkeld wordt, kunnen partijen bovendien profiteren van elkaars expertise en het delen van kansen en risico's. Bij faciliterend grondbeleid wordt gestuurd met publiekrechtelijke middelen via (regels in) het omgevingsplan.

Er zijn veel verschillende samenwerkingsvormen, al dan niet met een eigen rechtspersoon (onder andere een BV (Besloten Vennootschap), NV (Naamloze Vennootschap), cv (commanditaire vennootschap), Stichting etc. Bij het bepalen van de samenwerkingsvorm gebruiken we het afwegingskader "Samenwerking" zoals opgenomen in het vastgesteld Beleid Verbonden Partijen gemeente Eindhoven (23bst01866, maart 2024). Er wordt daarmee eerst afgewogen of een samenwerking wel voordelen heeft, om vervolgens de mate van sturing en invloed vast te stellen en uiteindelijk de geschikte juridische vorm daarbij te kiezen. Dat kan variëren in juridische intensiteit van een convenant, naar een overeenkomst of de meest verstrekkende vorm een aparte entiteit. Ook wordt gekeken of het nodig is financieel risicodragend deel te nemen.

Spelregel E2:

Bij een gebiedsontwikkeling wordt alleen in een samenwerking in de vorm van een Joint Venture (gezamenlijke onderneming) gewerkt als we minimaal gelijkwaardige partner zijn.

Gebiedsontwikkelingen zijn complexe opgaven. Contractuele afspraken over een samenwerking maken is bovendien erg tijdrovend aan de voorkant. Het oprichten van een samenwerking met publieke partners en/of private partijen (PPS) in de vorm van een Joint Venture doen we daarom alleen als dit een wezenlijke meerwaarde vormt voor het succesvol ontwikkelen van een gebiedsontwikkeling. Dit kan om financiële en/of maatschappelijke/sociale redenen zijn.

Een joint venture (gezamenlijke onderneming) is een afspraak tussen bestaande partijen om samen te werken. De partijen houden hun zelfstandigheid en eigen producten en diensten. De gemeente kan ook samen met andere partijen een joint venture aangaan met één of meerdere partijen.

Een joint venture kan tijdelijk zijn; bijvoorbeeld voor de duur van een gebiedsontwikkeling. De afspraken worden vastgelegd, eventueel via een samenwerkingsovereenkomst en de samenwerking krijgt (meestal) vorm via een juridische entiteit: een BV (Besloten Vennootschap), NV (Naamloze Vennootschap), cv (commanditaire vennootschap) of een Stichting. Een joint venture an sich is geen aparte rechtsvorm.

Er wordt door de gemeente gestreefd naar de hoogst haalbare invloed, met inzet van eigen kennis, kunde en instrumentarium, die te rechtvaardigen is vanuit ons financieel belang. Uitgangspunt bij het aangaan van een joint venture voor een gebiedsontwikkeling is daarom dat we minimaal een gelijkwaardige partner willen zijn. Dit houdt in dat de gemeente minimaal gelijkwaardig participeert (denk aan aantal stemmen, risico's, kansen etc.), onafhankelijk van het soort rechtspersoon dat eventueel opgericht wordt en per casus nader te bepalen.

Spelregel E3:

Eindhoven stelt integriteitseisen aan haar samenwerkingspartners.

Het succesvol ontwikkelen van een gebied is een complex en tijdrovend proces. Het is dan ook van belang dat een partij waar een PPS mee wordt gevormd een bonafide partner is. De betrouwbaarheid van een potentiële partner toetsen we aan transparante selectiecriteria. Deze verschillen per gebiedsontwikkeling, maar denk hierbij aan: andere referenties, trackrecord, visie, commitment en continuïteit.

Daarnaast voeren we een achtergrondonderzoek uit naar de potentiële partner, inclusief hun zakelijke geschiedenis, financiële stabiliteit en eventuele juridische geschillen. Indien op basis van dit achtergrondonderzoek bovendien blijft dat een integriteitscheck noodzakelijk is wordt dit uitgevoerd conform spelregel F4, Integriteit en weerbaarheid tegen ondermijning.

Voor samenwerking met reeds bekende en betrouwbaar gebleken partijen, andere overheden (provincie en/of rijk) of bijvoorbeeld woningcorporaties waar we prestatieafspraken mee hebben sluiten we aan op reeds bestaande afspraken en is deze check op betrouwbaarheid niet zo uitgebreid of niet aan de orde

Spelregel E4:

Bij elke vorm van samenwerking met een externe partij is tevens aandacht voor een exit-strategie.

Bij gebiedsontwikkeling is het van belang is dat ingespeeld wordt op veranderende (markt)omstandigheden. Een goede omgang met betrekking tot eventuele conflicten en/of een exit-regeling zijn daarbij

cruciaal bij samenwerken. Daarom zijn de volgende zaken in contractuele afspraken over een beëindiging van de samenwerking van belang:

Maak specifieke voorwaarden wanneer er niet verder gegaan wordt met samenwerking.

Wat zijn de alternatieve scenario's na beëindiging van de samenwerking?

Staan er kosten of vergoedingen tegenover een exit?

Kent de planning voldoende flexibiliteit om een onnodige exit te voorkomen?

Hoe is het intellectueel eigendom geregeld? Voor de gemeente is het wenselijk om eigenaar te zijn van de plannen. De plannen kunnen dan immers, als de samenwerking ophoudt, nog steeds worden gerealiseerd zonder opnieuw te moeten beginnen.

Welke recht is van toepassing (in alle gevallen Nederlands recht bij conflicten)?

Aangezien de samenwerking ook vorm gegeven kan worden via een overeenkomst maken we deze spelregel expliciet. Dit los van het gegeven dat het uitwerken van een exit-strategie ook een spelregel is binnen het beleid Verbonden partijen alvorens een entiteit wordt opgericht.

Spelregel E5:

Een bouwclaimmodel heeft niet de voorkeur en kan alleen onder strikte voorwaarden.

Er zijn verschillende redenen om te komen tot een samenwerkingsvorm met een (markt)partij. Afhankelijk van de grondposities en ontwikkelstrategie dient een overweging gemaakt te worden voor een samenwerkingsmodel. De drie bekende samenwerkingsvormingen tussen publiek- en private samenwerking (PPS) bij gebiedsontwikkeling betreffen het concessiemodel, joint venture en het bouwclaimmodel:

Bij het *concessiemodel* zijn de gronden grotendeels in eigendom van de private partij. De gemeente ontwikkelt al dan niet samen met een marktpartij het plan en zorgt voor wijziging van het omgevingsplan. De uitvoering van de gehele ontwikkeling, inclusief de realisatie van de openbare ruimte wordt door een marktpartij uitgevoerd. Aan het einde van de ontwikkeling wordt de openbare ruimte (voor zover niet al in eigendom van de gemeente) ingericht overgedragen aan de gemeente.

Bij een *joint venture* gaat om een samenwerking waarbij risico's worden gedeeld en doorgaans een gezamenlijk entiteit wordt opgericht.

Bij het *bouwclaimmodel* verkopen private partijen hun grond aan de gemeente. De gemeente verkoopt daarna bouwrijpe kavels weer terug aan de partijen.

Zie in onderstaan de tabel de voor- en nadelen van deze drie vormen:

	Bouwclaim	Concessie	Joint-Venture
Betere uitvoering	Nauwelijks mogelijkheden vanwege strikt gescheiden verantwoordelijkheden	Zeer goede mogelijkheden vanwege het overdragen van zoveel mogelijk taken en verantwoordelijkheden	Goede mogelijkheden vanwege gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het project
Beter project	Prima mogelijkheden om te profiteren van eventuele ontwikkelwinsten en te kunnen sturen middels de grondexploitatie	Zeer goede mogelijkheden vanwege de grote ruimte voor private partners om eigen ideeën in te brengen	Goede mogelijkheden vanwege gezamenlijke verantwoordelijkheid vanaf planvorming
Gunstiger risico-profiel	Beperkte mogelijkheden omdat de overheid hier de risico's voor het bouw- en woonrijp maken naar zich toetrekt	Zeer goede mogelijkheden vanwege het overdragen van een groot aantal risico's naar de private partner	Goede mogelijkheden vanwege optimale allocatie van risico's en het delen van risico's

Van bovengenoemde samenwerkingsvormen wordt een bouwclaimmodel niet of nauwelijks toegepast in Eindhoven; de flexibiliteit is vaak beperkt in een bouwclaimmodel, omdat in een vroeg stadium al concrete afspraken gemaakt moeten worden over de voorwaarden van de bouwclaim, waardoor het moeilijker is om te reageren op veranderende omstandigheden of behoeften. Ook draagt bij een bouwclaimmodel de gemeente alleen het financieel risico over het bouw- en woonrijp maken van de gebiedsontwikkeling. Het toewijzen van een bouwclaim aan één ontwikkelaar kan de concurrentie verminderen (in het kader van arrest Didam) en mogelijk leiden tot minder gunstige voorwaarden voor de gemeente.

Mocht het in het uiterste geval toch noodzakelijk zijn om een bouwclaim overeen te komen dan kan dit alleen, wanneer expliciet een realisatietermijn wordt overeengekomen. Dit houdt in dat de private partij binnen een bepaalde termijn na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan tot realisatie moet overgaan, zo niet dan vervalt de bouwclaim en is de gemeente vrij om aan een andere partij de gronden uit te geven.

Spelregel F: Integriteit en weerbaarheid tegen ondermijning

Inleiding

De in dit hoofdstuk opgenomen spelregels beschrijven de wijze waarop de gemeente inzicht en grip wenst te krijgen op (het risico op) misbruik van onroerend goed. Het betreft aankoop en uitgifte door de gemeente van grond en vastgoed dat (her)ontwikkeld wordt. Bij (het risico op) misbruik van onroerend goed kan gedacht worden aan het gebruik hiervan voor andere doeleinden dan waarvoor afspraken zijn gemaakt en zaken zoals illegale verhuur, illegale bouwwerken en criminele activiteiten zoals wietplantages en witwaspraktijken. Daarnaast moet ervoor worden gewaakt dat partijen/personen (onbedoeld) worden bevooroordeeld bij de aankoop of verkoop op basis van de positie en/of voorkennis van die persoon of partij (voorkomen belangenverstrengeling).

De gemeente beschikt over geld, informatie en bevoegdheden waarmee zij een zekere machtspositie heeft. Zij draagt een verantwoordelijkheid voor het welzijn van de stad, haar inwoners en ondernemers. Van de gemeente mag worden verwacht dat zij een betrouwbare partij is die zorgvuldig omgaat met haar machtspositie en middelen. Dat geldt ook voor onroerend goed, een markt waarvan bekend is dat deze misbruikt kan worden door partijen met antidemocratische, criminele of malafide bedoelingen. Verwacht mag worden dat de gemeente er alles aan doet om samenwerking met bonafide partijen te versterken en malafide partijen te weren. Met deze spelregels wordt zoveel als mogelijk voorkomen dat de gemeente (onbedoeld) misbruik van grond faciliteert en daarmee de concurrentiepositie van bonafide ondernemers versterkt. Daarnaast beschermen we ambtenaren en bestuurders tegen vormen van oneigenlijke beïnvloeding/ druk. Voor de uitgifte van grond en vastgoed stellen we daarom spelregels op.

De beleidslijn beschreven in deze spelregels is specifiek toepasbaar voor het grondbeleid, in dit geval het aankopen en uitgeven van onroerend goed ten behoeve van (her)ontwikkeling/functiewijziging en vervangt in geen opzicht het beleid van andere sectoren of domeinen (bijvoorbeeld het beleidskader veiligheid of de beleidsregels Bibob) (*Vast te stellen Bibob beleid medio 2024*). Het betreft (veelal bewustzijn en) algemene uitgangspunten, waar in bijzondere omstandigheden onderbouwd van afgeweken kan worden.

Het gaat om de volgende spelregels:

- F1: Om misbruik actief tegen te gaan wordt onder andere altijd volgens het '4-ogen principe' gehandeld.
- F2: Bij signalen van misbruik of andere strafbare feiten, wordt de sector Veiligheid en Handhaving geconsulteerd.
- F3: In gronduitgifte-overeenkomsten worden mogelijkheden over opschorting, ontbinding of beëindiging opgenomen ten aanzien van (risico op) misbruik of oneigenlijk gebruik.
- F4: Bij gronduitgiftes, maar ook in de aanloop naar een verwerving of het sluiten van een (anterieure) overeenkomst wordt een integriteitscheck uitgevoerd.

Spelregel F1:

Om misbruik actief tegen te gaan wordt onder andere altijd volgens het '4-ogen principe' gehandeld.

In eerste instantie wordt bij de aan- of verkoop van onroerend goed niet vaak gedacht dat de partij waarvan je koopt of aan wie je verkoopt een malafide partij kan zijn. Veelal gebeurt dit op basis van vertrouwen en 'market evidence', maar dit is onvoldoende om misbruik/ de (georganiseerde) criminaliteit en ondermijning tegen te gaan in onze stad.

Ondermijning is een gevolg van veel verschillende vormen van criminaliteit, waarbij de onderwereld (criminaliteit) zich mengt met de 'bovenwereld'. Bijvoorbeeld met bedrijven, woonwijken, personen, panden en diensten. Ook kan er een link zijn met polarisatie en radicalisering (met mogelijk strafbare feiten tot gevolg). In Eindhoven pakken we ondermijning aan, omdat het een aantrekkelijke en veilige stad bedreigt. Ook bij gebiedsontwikkeling (grond uitgifte, verwervingen en kostenverhaal) sturen wij daarom actief op het tegengaan van ondermijning.

Ondermijning trachten we onder andere tegen te gaan door weerbaar te zijn tegen vormen van oneigenlijk druk. Weerbaarheid gaat over het goed en veilig uitvoeren van onze publieke taak. Dat betekent dat zowel ambtenaren als bestuurders bewust zijn van integriteits- en veiligheidsrisico's bij de uitvoering van hun werk, deze herkennen en hiernaar kunnen handelen. Wanneer we dat niet doen, lopen we het risico dat er werk wordt nagelaten of juist op een oneigenlijke wijze transacties worden uitgevoerd.

Het betekent ook dat de gemeente haar medewerkers en bestuurders moet beschermen tegen risico's en vormen van oneigenlijke druk: in de bestuurlijke en ambtelijke gedragscodes van de gemeente Eindhoven zijn regels opgesteld over integriteit.

Eindhoven hanteert bij (en onderhandelingen over) aan- en verkoop van onroerend goed, om integriteits- (en veiligheids) risico's te beperken, altijd het zogenaamde '4- ogen principe'. Dit houdt in dat:

Gesprekken aangaande grondtransacties of financiële afspraken over kostenverhaalsprojecten worden altijd door minimaal twee ambtenaren gevoerd. Er worden geen mondeling toezeggingen gedaan. Ook in mail-of ander dataverkeer over aanbiedingen en onderhandelingen over (grond)prijzen worden altijd minimaal twee ambtenaren betrokken.

Grond- of vastgoedprijzen worden (ambtelijk) bepaald op basis van de Grondprijzenbrief. Deze worden vervolgens altijd nog ter beoordeling en goedkeuring voorgelegd aan een tweede ambtenaar (afdelings- of sectorhoofd of programmaleider grond).

Spelregel F2:

Bij signalen van ondermijning of andere strafbare feiten, wordt de sector Veiligheid en Handhaving geconsulteerd.

Er is vanuit Grond nauw contact met de sector Veiligheid en Handhaving. Initiatieven of partijen waarbij in een vroeg stadium risico's of signalen worden gezien, worden eerst binnen het Ontwikkelbedrijf geagendeerd en van daaruit wordt bepaald of deze eventueel worden doorgezet naar de sector Veiligheid en Handhaving. Om te voorkomen dat wij zaken doen met malafide partijen, stemmen wij dan af met een ambtelijke adviescommissie bij de sector Veiligheid die vastgoed- en herontwikkelingen bij signalen of op aanvraag integraal beoordeelt op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Ook zijn er een aantal verplichte criteria op basis waarvan een Bibob onderzoek wordt uitgevoerd. Dit kan gekoppeld zijn aan drempelbedragen voor bouwkosten bij aanvraag van een omgevingsvergunning (zie Bibob-beleid gemeente).

Initiatieven of partijen waarbij risico's of signalen worden gezien, dienen hier geagendeerd te worden. Ook reeds lopende zaken worden – in het kader van evaluatie – in de ambtelijke adviescommissie tegen het licht gehouden. Casussen en signalen worden integraal beoordeeld, waarna een advies volgt en vervolgstappen/interventies worden besproken en uitgezet.

De sector Veiligheid en Handhaving laat zich hierbij ondersteunen door het RIEC (Regionaal Informatie- en Expertise Centrum) en LIEC (Landelijk Informatie- en Expertise Centrum), de landelijk dekkende netwerkorganisatie met als doel samenwerking te stimuleren en de overheid en maatschappij weerbaarder te maken om zo ondermijning tegen te gaan. Bij potentiële integriteits- en veiligheidsrisico's wordt, indien nodig, ook advies ingewonnen bij de adviseur integriteit en adviseur agressie en geweld.

Spelregel F3:

In gronduitgifte-overeenkomsten worden mogelijkheden over opschorting, ontbinding of beëindiging opgenomen ten aanzien van (risico op) misbruik of oneigenlijk gebruik.

Om rechtmatig gebruik van grond en vastgoed te faciliteren en misbruik te voorkomen, dienen gronduitgifte -overeenkomsten onder de volgende omstandigheden altijd contractueel opgeschort, ontbonden of beëindigd te kunnen worden, wanneer (zoals opgenomen in de wet Bibob en clausule van de conceptovereenkomst):

er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten (of andere vormen van misbruik of oneigenlijk gebruik) verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten (of andere vormen van misbruik of oneigenlijk gebruik) zullen worden gepleegd;

er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit (of andere vormen van misbruik of oneigenlijk gebruik) is gepleegd;

er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten (of andere vormen van misbruik of oneigenlijk gebruik).

En:

betrokkene niet mee werkt aan een Bibob onderzoek of andere vorm van integriteitscheck (zie voor een toelichting onder spelregel X4- gronduitgiftes).

Als partijen niet instemmen met deze voorwaarden komt geen overeenkomst tot stand. En als uit de integriteitscheck blijkt dat de partij niet kan voldoen aan de integriteitseisen die de gemeente stelt (bijvoorbeeld op grond van een Bibob onderzoek), heeft de gemeente het recht om de overeenkomst te ontbinden.

Spelregel F4:

Bij gronduitgiftes, maar ook in de aanloop naar een verwerving of het sluiten van een (anterieure) overeenkomst wordt een integriteitscheck uitgevoerd.

Gelet op het belang van een weerbare overheid zorgen we ervoor dat we weten met wie we zaken doen. Voordat we tot gronduitgiftes of -aankopen overgaan of (anterieure) overeenkomsten sluiten zijn we ons bewust van mogelijke risico's. Daarom voeren we een integriteitscheck uit.

Een integriteitscheck is een verzamelterm van instrumenten waarmee de gemeente de integriteit, binnen de daarvoor geldende regels op het gebied van o.a. AVG, verifieert van de partij met wie zij zaken doet. De integriteitscheck varieert van een integriteitsverklaring tot het raadplegen van openbare bronnen (o.a. Kamer van Koophandel uittreksel). Welk instrument bij een transactie of project toegepast wordt, dient nog uitgewerkt te worden in een afwegingskader (onder regie van de sector Veiligheid & Handhaving en in samenwerking met andere sectoren). De keuze van het instrument zal daarbij in ieder geval afhankelijk zijn van factoren zoals; de (financiële)omvang van de transactie en de locatie. Soms kan dit leiden tot een Bibob onderzoek. Het doen van een Bibob onderzoek is afhankelijk van diverse factoren, zoals de (financiële) omvang van de transactie, de locatie en andere criteria zoals opgenomen in het Bibob beleid*.

Voor de 3 onderdelen van gebiedsontwikkeling geldt vervolgens het volgende:

Gronduitgiftes:

Bij projecten waar we zelf gronden op de markt brengen wordt kenbaar gemaakt in de (verkoop) informatie en overeenkomsten dat de wederpartij mogelijk getoetst kan worden op integriteit (al dan niet in het kader van de wet Bibob). In het kader van doorverkoop wordt dit tevens opgenomen voor de opvolgende partij.

Soms bestaan er dusdanige risico's dat er geen grondovereenkomst wordt gesloten. Wordt wel een overeenkomst gesloten, dan wordt daarin opgenomen dat indien niet meegewerkt wordt of de partij heeft nagelaten vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12 zijn gesteld, niet volledig en naar waarheid te beantwoorden, de gemeente de overeenkomst kan opschorten, ontbinden of beëindigen (zie ook spelregel X3).

Grondverwervingen:

Verwervers stemmen bij vermoedens op malafide praktijken altijd af met de sector Veiligheid en Handhaving. Vanuit daar wordt de afweging gemaakt of er nader onderzoek nodig is alvorens de keuze gemaakt wordt wel of niet tot verdere verwerving over te gaan.

Kostenverhaalsprojecten:

Bij mogelijke risico's op malafide partijen wordt nader afgestemd met de sector Veiligheid en Handhaving. Afhankelijk van de uitkomst zal de gemeente bijvoorbeeld extra voorwaarden verbinden aan de (anterieure) overeenkomsten. Er kan bovendien altijd nog planologische medewerking worden geweigerd op grond van de Omgevingswet (zie artikel 4.19b Omgevingswet – over aanvraag wijziging omgevingsplan en artikel 5.31 Omgevingswet– over aanvraag omgevingsvergunning). Soms wordt al eerder besloten helemaal niet tot een anterieure overeenkomst te komen.

** Bibob staat voor Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur en is bedoeld om te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten faciliteert bij het verstrekken van subsidies of vergunningen, het aangaan van vastgoedtransacties of het gunnen van een overheidsopdracht. Aangesloten wordt bij het bestaande Bibob beleid vanuit sector Veiligheid en Handhaving. Zo zijn er een aantal verplichte criteria wanneer initiatieven leiden tot een Bibob onderzoek, gekoppeld aan drempelbedragen voor bouwkosten bij aanvraag van een omgevingsvergunning (zie Bibob-beleid gemeente Eindhoven voor in welke gevallen een Bibob-onderzoek plaatsvindt). Bij een Bibob-toetsing kan een adviesvraag worden uitgezet bij het Landelijke Bureau Bibob (zie beleidsregel Bibob).*

Spelregel G: Financiën

Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de spelregels die de gemeente Eindhoven hanteert voor het effectief uitvoeren van haar financiën binnen het grondbeleid. Deze regels zijn strikt afgestemd op de vereisten van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De principes en vereisten van het BBV zijn essentieel voor de juiste exploitatie, waardering en financiële verantwoording van grondposities. Deze regelgeving helpt gemeenten bij het beheren van risico's in gebiedsontwikkeling, het behouden van een adequaat weerstandsvermogen, en het strategisch inzetten van grondexploitatiewinsten.

De financiële spelregels gaan uit van bestaande wet- en regelgeving en (intern) beleid zoals de hierboven genoemde BBV regelgeving en de financiële verordening. Alleen specifieke aspecten van het grondbeleid van Eindhoven, die niet al in externe dan wel interne regelgeving zijn opgenomen, worden in deze spelregels benoemd. Het betreft dan ook geen toelichting van bestaande regelgeving of beleid. Onderwerpen als bijvoorbeeld het voorbereidingskrediet grond, het treffen van voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties en wanneer besluitvorming van grondexploitaties door de raad moet plaatsvinden, zijn al in de financiële verordening opgenomen, dus komen hier niet terug.

Deze spelregels helpen bij het verduidelijken van procedures, het versterken van transparantie en het verbeteren van de effectiviteit van het grondbeleid, waarbij de nadruk ligt op het minimaliseren van risico's.

Het gaat voor het thema financiën om de volgende spelregels.

G1: Middels de Meerjaren Prognose Grondexploitaties en private ontwikkelingen (MPG) geven we inzicht en overzicht in de grondportefeuille van het Ontwikkelbedrijf.

G2: Bij tussentijdse winstnemingen maken we onderscheid tussen zekere en onzekere winsten uit grondexploitaties. Zekere winsten zetten we in voor investeringen in de stad.

G3: Ten behoeve van het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen grondexploitaties en zekere winstnemingen brengen we jaarlijks markt- en projectspecifieke risico's in beeld.

G4: Bij grote projecten geven we inzicht in de maatschappelijke impact van de gebiedsontwikkeling.

G5: Het Ontwikkelbedrijf voert jaarlijks een boekwaarde-marktwaarde toets uit van haar grondvoorraad.

Spelregel G1:

Middels de Meerjaren Prognose Grondexploitaties en private ontwikkelingen (MPG) geven we inzicht en overzicht in de grondportefeuille van het Ontwikkelbedrijf.

Gemeenten zijn conform BBV regelgeving verplicht financiële resultaten en risico's van grondexploitaties en private ontwikkelingen jaarlijks te herzien op basis van (markt)ontwikkelingen (o.a. kosten- en opbrengstenstijgingen) en bij planinhoudelijke of autonome wijzigingen met materiele financiële gevolgen deze opnieuw voor te leggen aan de raad. Dit noemen we ook wel het herijken van grondexploitaties; een jaarlijks terugkerend proces om onze financiën van zowel eigen grondexploitaties als private ontwikkelingen (het effect van projecten van derden op onze gemeentelijke financiën) te actualiseren. De hieraan verbonden begrotingswijzigingen moeten worden vastgesteld door de raad.

Gemeente Eindhoven heeft middels de financiële verordening ervoor gekozen om voor deze herziening jaarlijks een MPG (Meerjarenprognose Grondexploitaties en Private Ontwikkelingen) vast te stellen. Daarbij geeft zij niet alleen overzicht en inzicht (de actualisatie), maar geeft tevens een toekomstige verwachting van de financiële resultaten van de totale portefeuille van de projecten weer.

De MPG resultaten worden vervolgens als input gebruikt voor de reguliere planning- en controlcyclus. Het MPG proces loopt voor op het proces rondom de jaarrekening. Hierdoor kan de MPG zowel voor de jaarrekening als de daaropvolgende begroting als input gehanteerd worden.

Belangrijk zijn de kaders die horen bij de vaststelling van de MPG :

Bij de actualisatie worden geen besluiten genomen die de projectscope of planinhoudelijke aspecten wijzigen. Wel resulteert de actualisatie in gewijzigde resultaten, voortkomend uit veranderde kosten en opbrengsten.

In lijn met de financiële verordening worden de meest significante financiële herzieningen aan de raad toegelicht. Dit geldt ook voor grondexploitaties die niet langer minimaal budgetneutraal zijn (verliesgevend).

Spelregel G2:

Bij tussentijdse winstneming maken we onderscheid tussen zekere en onzekere winsten uit grondexploitaties.

Bij de jaarrekening wordt conform BBV regelgeving tussentijdse winst uit grondexploitaties (eigen projecten waar de gemeente gronden verkoopt) genomen volgens de daarvoor voorgeschreven POC (Percentage of Completion) methode; oftewel het voortgangpercentage. Bij deze methode wordt winst genomen op basis van de voortgang van het project. Dit betekent dat winst proportioneel wordt erkend naarmate het werk vordert, gebaseerd op de verhouding tussen gerealiseerde kosten en totale kosten, en gerealiseerde opbrengsten en totale opbrengsten van het project.

Deze winst wordt primair gecategoriseerd als "onzeker" en gestort in de reserve onzekere winsten in plaats van direct naar de algemene middelen. Het kan namelijk voorkomen dat er geld teruggestort moet worden naar de grondexploitatie mochten er toch weer toekomstige tegenvallers zijn in het project. Dit wordt dan vanuit deze reserve gedaan. Terugstorting vanuit de algemene middelen is complexer, omdat deze gelden dan vaak alweer anders bestemd zijn. De reserve biedt dus een buffer tegen de inherente onvoorspelbaarheid van grondexploitaties.

Deze winst wordt als volgt berekend:

Winstneming = verwachte winst * POC (voortgangpercentage)

POC = (realisatie kosten / totale kosten) * (realisatie opbrengsten / totale opbrengsten)

Bij het onderdeel 'realisatie opbrengsten' moet het conform BBV regelgeving minimaal gaan om gronden die al zijn verkocht. Er moeten dus al gronden binnen het project zijn verkocht die de opbrengsten te weeg brengen. Het gaat hier dus niet om opbrengsten uit reeds ontvangen subsidies of andere overheidsmiddelen.

Winstneming binnen grondexploitaties wordt beïnvloed door zowel markt- als projectspecifieke risico's (zie onder spelregel G3 voor een toelichting op de project- en marktspecifieke risico's). Bij de jaarlijkse herijking van de grondexploitaties worden deze risico's per project geëvalueerd om de zekerheid van de verwachte winst te beoordelen. Elk risico wordt gewogen op waarschijnlijkheid van voorkomen en financiële impact. Dit wordt uitgedrukt in een reserveringsbedrag per project om mogelijke toekomstige risico's af te dekken (zie ook spelregel G3 over de bepaling van dit reserveringsbedrag).

De verwachte winst wordt aangepast met dit risicobedrag en vervolgens gecombineerd met het voortgangpercentage om het 'zekere' deel van de winst te bepalen. De formule voor zekere winstneming is als volgt:

Zekere winstneming = (verwachte winst – reserveringsbedrag) * POC

Deze formule wordt gehanteerd om te bepalen welk deel van de winstneming 'zeker' genoeg is om te besteden aan investeringen in de stad. Binnen de reserve onzekere winsten wordt per grondexploitatie een bedrag voor het opvangen van tegenvallers aangehouden. Wanneer dit bedrag ontoereikend is, wordt een beroep gedaan op de algemene middelen en wordt niet het bedrag in de reserve onzekere winsten van een andere grondexploitatie aangesproken.

Voor projecten van derden, de facilitaire projecten, is bovenstaande niet aan de orde en geldt dat alle positieve financiële resultaten (als er bijvoorbeeld ondergeschikte gemeentegrond verkocht wordt en onderdeel zijn van het facilitaire project) rechtstreeks worden ingezet voor toekomstige strategische doeleinden (investeringen in de stad) binnen de gemeente.

Ook de zekere winsten van grondexploitaties worden dus ingezet voor deze investeringen. Inzet voor investeringen loopt via verschillende investeringsreserves, bijvoorbeeld de Reserve Bovenplanse Investeringsreserves. De zekere winsten worden dan ook aan deze reserves toegekend conform raadsbesluiten.

Spelregel G3:

Ten behoeve van het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen en zekere winstneming brengen we jaarlijks markt- en projectspecifieke risico's in beeld.

Een grondexploitatie-opzet betreft een begroting die wordt opgesteld om te verwachten grondkosten en -opbrengsten van een gebiedsontwikkeling en/of ruimtelijk project in beeld te brengen. We maken deze ramingen voor zowel eigen grondexploitatie als facilitaire projecten. Daar het een verwachting betreft, heeft het altijd risico's in zich.

Wanneer de kans van optreden van een risico groter is dan 60%, wordt dit rechtstreeks in de begroting van de grondexploitaties meegenomen. Dan wordt het ten behoeve van de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen, niet behandeld als risico maar als een te verwachten kosten- of opbrengstenpost in de grondexploitatie.

Jaarlijks worden bij de herijking van de grondexploitaties de markt- en projectspecifieke risico's in kaart gebracht. Dit betreffen dus alleen de risico's met een kans van optreden kleiner dan 60%.

De projectspecifieke risico's betreffen hoofdzakelijk tegenvallende kosten voor dat specifieke project, bijvoorbeeld als gevolg van sanering, archeologie of explosieven. Ook kan gedacht worden aan andere contractuele risico's voor het betreffende project.

Marktrisico's worden bepaald door de risico's in de markt welke in zijn algemeenheid voor de gehele grondexploitatie portefeuille gelden (markt en conjunctuur invloeden): lagere grondopbrengsten, vertraging, hogere rentelasten en kostenstijgingen.

De inschatting van de markt- en projectspecifieke risico's (= reserveringsbedrag) resulteert in een kwantificatie van het benodigde bedrag.

Er zijn drie bronnen om dit risico op te kunnen vangen:

De nog te verwachten winst in de grondexploitatie: Indien de kosten ten gevolge van risico's lager zijn dan de verwachte winst (opbrengsten minus alle kosten) in de grondexploitatie zelf, dan zijn daarmee de risico's voldoende afgedekt.

De reserve onzekere winsten: als een risico zich voordoet en zich daadwerkelijk vertaalt in hogere kosten dan wel lagere opbrengsten, kan dit leiden tot een correctie van eerder genomen winst en een terugstorting uit de reserve onzekere winsten. Deze reserve biedt dus ook een laag van financiële bescherming tegen onvoorziene uitgaven in grondexploitaties.

Weerstandsvermogen: Indien beide voorgaande bronnen ontoereikend zijn, wordt een beroep gedaan op het algemene weerstandsvermogen van de gemeente.

Hiervoor wordt dus de volgende formule gehanteerd:

Weerstandsvermogen grondexploitatie = totaal bedrag risico's – nog verwachte winst – bedrag in reserve onzekere winsten.

Spelregel G4:

Bij grote projecten geven we inzicht in de maatschappelijke impact van de gebiedsontwikkeling.

Maatschappelijke waarde binnen gebiedsontwikkeling omvat verbeteringen in leefbaarheid, duurzaamheid, economische stimulans, sociale cohesie en meer. Deze waarden worden meegenomen bij de start van elk project.

Elke grondexploitatie kent naast een financiële impact ook een maatschappelijke impact. De impact van gebiedsontwikkelingen op maatschappelijke waarde wordt voor de grootste projecten in Eindhoven gemonitord en geëvalueerd. Bepalend of het een groot project betreft is onder andere de verhouding tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten en de nog te realiseren kosten en opbrengsten, maar ook een verwachte grote maatschappelijke impact kan leiden tot de definitie van een 'groot' project. Dit zorgt ervoor dat projecten bijgestuurd kunnen worden om optimale maatschappelijke en financiële resultaten te waarborgen.

De maatschappelijke waarde van grote projecten wordt getoetst aan de hand van Key Performance Indicators (KPI's). Deze KPI's per project staan niet vast en kunnen project- en situatieafhankelijk zijn. Gedacht kan worden aan de volgende KPI's (dit vormt dus geen limitatieve lijst): innovatie, leefbaarheid,

samenwerking, duurzaamheid, inclusiviteit, werkgelegenheid etc. De KPI's van de grote projecten worden jaarlijks toegelicht in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG).

Bij het uitzetten van tenders (zie ook relatie met spelregel C gronduitgifte) wordt expliciet ook beoordeeld op de bijdrage aan maatschappelijke waarde, waarbij voorstellen worden gewogen op hun vermogen om concrete, positieve veranderingen in de gemeenschap te stimuleren, al dan niet gekoppeld aan bovengenoemde KPI's.

Spelregel G5:

Het Ontwikkelbedrijf voert jaarlijks een boekwaarde-marktwaarde toets uit van haar grondvoorraad.

Jaarlijks dient conform het BBV met betrekking tot de waardering van de grondvoorraad in voldoende mate onderzocht te zijn hoe de huidige boekwaarden van de grondvoorraad zich verhouden tot de marktwaarden en/of dat de waarderingen bijgesteld dienen te worden. Dit noemen we de boekwaarde-marktwaarde toets.

Indien de marktwaarde lager is dan de boekwaarde vindt er een storting plaats in de voorziening duurzame waardevermindering grondplaats. Indien in een later stadium de marktwaarde voor de desbetreffende grond weer hoger wordt, zal de eerder gevormde verliesvoorziening weer vrijvallen.

Voor het bepalen van de marktwaarde hanteren we een volgorde van prioriteit die begint met recente taxaties. Als er een recente taxatie beschikbaar is, gebruiken we deze als de beste indicatie van de marktwaarde. Onder een recente taxatie verstaan wij een taxatie die niet ouder is dan vier jaar. Als er geen recente taxatie aanwezig is, wordt de meest recente WOZ-waarde gehanteerd. Jaarlijks worden binnen de gemeente de WOZ-waarden voor alle panden in Eindhoven vastgesteld op een eenduidige wijze, afhankelijk van de aard en het type van de panden. De Waarderingskamer, het toezichthoudende orgaan, ziet toe op een juiste uitvoering van deze waarderingen.

Voor (onbebouwde) percelen, waar geen recente taxatie en WOZ-waarde beschikbaar zijn, wordt de marktwaarde berekend op basis van een bedrag per vierkante meter. Dit bedrag wordt bepaald op basis van de Grondprijzenbrief (bijvoorbeeld in het geval van reststroken), of op basis van recente transactie-prijzen (bijvoorbeeld in het geval van bosgrond of agrarische grond).

Bijlage A: Samenvatting spelregels grondbeleid

Deze bijlage geeft per thema een samenvatting van alle spelregels uit de Nota Spelregels Grondbeleid 2024: zie de kolom 'wordt' in de tabellen hieronder. Indien aan de orde wordt er voor een spelregel verwezen naar de 2 andere (tactische) beleidsnota's van het Ontwikkelbedrijf: het Programma Bovenplanse Investerings en de Grondprijzenbrief.

Tevens is aangegeven hoe de situatie voor vaststelling van deze nota was. Soms waren er al vergelijkbare spelregels opgenomen in (voormalig) beleid, bijvoorbeeld het strategische verwervingsplan 2020 dat reeds is ingetrokken. Of betrof het al een interne gedragslijn. Dat is dan in de kolom "was" aangegeven.

Grondverwerving en instrumentarium

Was	Wordt
In de Nota Grondbeleid (vastgesteld mei 2023 en ligt nu ter herijking voor) zijn de soorten verwervingen en instrumentarium weergegeven. Nog niet hoe de gemeente hier invulling aan geeft. Wel was er al e.e.a. hierover opgenomen in het strategisch verwervingsplan 2020, dat met het vaststellen van de Nota Grondbeleid in 2023 is ingetrokken.	In de spelregels wordt aangegeven hoe de gemeente invulling aan dit thema geeft, als middel om andere beleidsdoelstellingen te realiseren.
De scope van de verwervingen is niet in spelregels opgenomen.	De verwervingen vinden in principe plaats binnen de eigen gemeentegrenzen.
Verwerving op basis van exclusiviteit was opgenomen in het strategisch verwervingsplan 2020.	In beginsel verwerft de gemeente onroerende zaken alleen op basis van exclusiviteit.
Wanneer de gemeente het voorkeursrecht vestigt is niet in spelregels opgenomen.	Helder is wanneer de gemeente het instrumentarium van het vestigen van het voorkeursrecht inzet, altijd met gegronde redenen.
Wanneer het onteigeningsinstrument ingezet wordt, is niet opgenomen in spelregels.	Minnelijke verwerving is het uitgangspunt, maar in het uiterste geval is de gemeente bereid om bij reguliere verwervingen tot onteigening over te gaan.
De reguliere verwervingen verliepen financieel gezien al via de grondexploitaties of investeringskredieten. Via een sepeeraat dossier is in 2023 besloten hoe omgegaan wordt met de anticiperende en strategische verwervingen.	Hoe de gemeente financieel omgaat met haar verwervingen is verankerd in de spelregels.
Er liggen geen afspraken over wanneer een taxatie nodig is.	Er wordt altijd een taxatierapport uitgevoerd omwille van marktconformiteit.

Grondbeheer

Was	Wordt
De gemeente Eindhoven wordt vanuit een langer verleden geconfronteerd met gevallen van oneigenlijk grondgebruik.	Oneigenlijk gebruik wordt actief tegengegaan
Gronden ten behoeve van toekomstige herontwikkeling werden niet centraal beheerd.	Gronden ten behoeve van toekomstige herontwikkeling zijn in beeld via de Grondbank; herontwikkelingspotentie- en termijn worden jaarlijks geactualiseerd.
Voor bebouwde eigendommen kennen we in de ambtelijke organisatie een beheeropdracht met Vastgoed.	De beheeropdracht met Vastgoed en de jaarlijkse herijking daarvan wordt in nu spelregels opgenomen
Voor onbebouwde eigendommen kennen we nog geen overeengekomen beheeropdracht met Stadsbeheer.	Naar analogie van de beheeropdracht voor Vastgoed, wordt met de afdeling Stadsbeheer een beheerovereenkomst afgesloten voor onbebouwde eigendommen.
De gemeente Eindhoven wordt vanuit een langer verleden geconfronteerd met gevallen van oneigenlijk grondgebruik.	Oneigenlijk gebruik wordt actief tegengegaan

Gronduitgifte

Was	Wordt
In de Nota Grondbeleid (mei 2023) is reeds bepaald dat we grip op gronden willen houden. Voor permanent bedoelde woonfuncties wordt wel als uitgangspunt gekozen voor verkoop. Voor andere functies geldt erfpacht, verhuur, opstalrecht of bruikleen, tenzij er een goede onderbouwing is voor verkoop. In de Grondprijzenbrief 2023 is deze tenzij nog verder aangescherpt.	Duidelijk is wanneer de 'tenzij' van toepassing is: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij multifunctionele ontwikkelingen, waar de woonfunctie leidend is; ▪ Bij initiatieven van derden, waarbij de gemeente in ondergeschikte mate grond inbrengt om onlogische eigendomssituaties te voorkomen; ▪ Een grondruil of het aanbieden van vervangende grond om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. ▪ Bij restkavels in vastgestelde grondexploitaties. Deze punten, m.u.v. restkavels bij vastgestelde grondexploitaties en de grondruil, zijn al opgenomen in de Grondprijzenbrief 2023.

Criteria waarom te kiezen voor welke vorm van uitgifte als alternatief voor verkoop zijn niet helder.

Gelijke mededinging was altijd al aan de orde en extra aangescherpt door het arrest van Didam in 2021. Sindsdien kennen we daar ook een beleidslijn voor.

Grondprijzen worden vastgelegd in een Grondprijzenbrief.

De principes en uitgangspunten bij het inzetten van erfpacht zijn niet helder.

Er is geen eenduidigheid over wanneer toezeggingen gedaan kunnen worden over inbreng bij gemeentegrond bij initiatieven van derden.

Er zijn geen eenduidige uitgangspunten om woningcorporaties tegemoet te komen. Met de grondprijzenbrief 2023 zijn al wel afspraken over grondprijzen gemaakt. Eindhoven is daarbij naar een prijs per woning gegaan, op uitdrukkelijk verzoek van de corporaties in regionale overleggen (SGE- verband).

Er is bewustwording over de verschillende uitgiftevormen en voor- en nadelen. Er wordt altijd gekeken naar een optimale prijs/ kwaliteit verhouding in de periode dat de gronden beschikbaar zijn voor uitgifte. Voor het vastgoed wordt altijd een (huur) afhankelijk opstalrecht gevestigd.

De beleidslijn ontwikkeld in het kader van Arrest van Didam is nu ook in deze spelregels verankerd. O.a. geldt altijd een publicatieplicht van 28 dagen.

Deze spelregels verwijzen naar de Grondprijzenbrief en geven daarbij aan hoe we de marktconformiteit van grondprijzen borgen.

Er is helder wanneer gekozen moet worden voor (eeuwigdurende) erfpacht en welke voorwaarden dan van toepassing zijn.

De strikte voorwaarden waaronder gemeentegronden ingebracht kunnen worden bij initiatieven van derden zijn helder.

Voor gronduitgifte aan woningcorporaties gelden, naast een vaste grondprijs per woning, nog enkele afwijkende regels waardoor de gemeente deze corporaties tegemoet komt.

Kostenverhaal

Was

Vaste tarieven kleine plannen gebaseerd op Wro procedures en geen standaard afspraak over indexatie of actualisatie.

Geen harde lijn over welke (anterieure) overeenkomsten we sluiten.

Initiatieven komen soms op meerdere plekken (o.a. bij intake, projectmanagers, afdeling vergunningen) binnen in de organisatie vanwaar gecommuniceerd wordt over kostenverhaal.

Het komt voor dat ruimtelijke procedures worden gestart voordat zekerheden zijn gesteld in de vorm van een bankgarantie.

Voor woningcorporaties is in het Bestuursakkoord opgenomen dat we woningcorporaties een voorkeurspositie geven. Tot op heden was nog niet helder hoe we ze bij kostenverhaalprojecten tegemoetkomen.

Wordt

Vaste tarieven kleine plannen gebaseerd op de procedures Omgevingswet en geactualiseerd naar 1-1-2024. Daarnaast vanaf nu jaarlijkse actualisatie.

We sluiten altijd 2 (anterieure) overeenkomsten: een intentieovereenkomst (doorgaans plankostenbrief) en een AOK.

Vanaf 1 januari 2024 komen de initiatieven - samen met alle andere vergunningaanvragen - binnen via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Vanuit daar is helder hoe de initiatieven waarvoor kostenverhaal aan de orde is, worden behandeld (als project of klein plan).

Voor alle initiatieven worden zekerheden gesteld middels een getekende AOK voordat de omgevingswetprocedure start.

Voor woningcorporaties is helder hoe we ze tegemoet kunnen komen: geen bankgarantie vereist, geen afdracht bovenplans bij sociale huurwoningen, en latere ondertekeningdatum AOK

Vormen van samenwerking met externe partijen

Was

Er is niet vastgelegd hoe we bepalen op welke manier we wensen samen te werken in een gebiedsontwikkeling.

Er is niet vastgelegd in welke mate we grip willen, wanneer we deelnemen in een Joint Venture in een gebiedsontwikkeling.

Er zijn geen spelregels waarin vastligt met welke partijen we wensen samen te werken.

In het grondbeleid zijn geen uitgangspunten vastgelegd over het beëindigen van een samenwerking.

De voorwaarden voor een bouwclaimmodel liggen niet vast in spelregels.

Wordt

Bij het bepalen van de samenwerkingsvorm in een gebiedsontwikkeling maken we gebruik van het afwegingskader, zoals opgenomen in het beleid verbonden partijen.

Er is opgenomen dat we minimaal gelijkwaardige partner wensen te zijn.

Eindhoven stelt integriteitseisen aan haar samenwerkingspartners.

In de spelregels is opgenomen dat een goede exit strategie moet worden vastgesteld om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden.

Een bouwclaimmodel heeft niet de voorkeur en kan alleen onder strikte voorwaarden.

Integriteit en weerbaarheid tegen ondermijning

Was

Het "4-ogen-principe" of andere beheersmaatregelen zijn nog niet in spelregels vastgelegd.

Nog te weinig bewustwording over integriteit en weerbaarheid en de rol van de sector Veiligheid en Handhaving hierin bij gronden vastgoedtransacties en te sluiten overeenkomsten.

Wordt

Er wordt bij gronduitgiftes of -aankopen en onderhandelingen over te sluiten anterieure overeenkomsten altijd gewerkt op basis van het "4-ogen-principe."

Medewerkers en bestuurders zijn zich bewust van integriteits- en veiligheidsrisico's. Er vindt voorafgaand aan transacties een integriteitscheck plaats. Een integriteitscheck is een verzamelterm van instrumenten waarmee de gemeente de integriteit, binnen de daarvoor geldende regels op het gebied van o.a. AVG, verifieert

Onduidelijk wat en wanneer er ten aanzien van dit thema in uitgifte-informatie en overeenkomsten dient te worden opgenomen.

van de partij met wie zij zaken doet. De integriteitscheck varieert van een integriteitsverklaring tot het raadplegen van openbare bronnen (o.a. Kamer van Koophandel uittreksel). De keuze van instrument bij de transactie is afhankelijk van diverse factoren zoals; de (financiële)omvang van de transactie en de locatie.

Er wordt nauw samengewerkt met de sector Veiligheid en Handhaving (o.a. via Bibob, signaaloverleg Ondernijning, ambtelijke adviescommissie grond & vastgoed én specialisten op het gebied van integriteit en veilig werken/ via de sector P&O (integriteit)).

In uitgifte-informatie en overeenkomsten wordt opgenomen dat de wederpartij mogelijk getoetst kan worden op integriteit (al dan niet in het kader van de wet Bibob). Ook is er duidelijkheid wanneer overeenkomsten beëindigd, ontbonden of opgeschort worden.

Financiën

Was

Gemeente Eindhoven heeft middels de financiële verordening ervoor gekozen om jaarlijks een MPG (Meerjarenprognose Grondexploitatie en Private Ontwikkelingen) vast te stellen.

Over het proces rondom zekere winsten heeft separate besluitvorming in mei 2023 plaatsgevonden.

Geen afspraken over welke methode de gemeente Eindhoven hanteert ter bepaling van het benodigde weerstandsvermogen.

Maatschappelijke waardecreatie was het thema van de Nota Grondbeleid 2017.

Het Ontwikkelbedrijf voert jaarlijks een boekwaarde- marktwaarde toets uit.

Wordt

Kaders en uitgangspunten voor de MPG zijn helder geformuleerd:

- Het MPG proces loopt voor op het proces rondom de jaarrekening.

- Er worden geen besluiten genomen die de projectscope of planinhoudelijke aspecten wijzigen.

- In lijn met de financiële verordening worden de meest significante financiële herzieningen, gedefinieerd als kosten- of opbrengstwijzigingen van meer dan 10% of boven € 0,5 miljoen altijd specifiek aan de raad toegelicht. Dit geldt ook voor grondexploitaties die niet langer minimaal budgetneutraal zijn (verliesgevend).

Het proces rondom zekere winsten is verankerd in deze spelregels en er is een koppeling gelegd met het benodigde weerstandsvermogen.

Duidelijke spelregel welke methode Eindhoven hanteert t.a.v. het bepalen van markt- en projectspecifieke risico's ter bepaling van het benodigde weerstandsvermogen.

Maatschappelijke impact blijven we (aan de hand van KPI's) overwegen en helder is hoe we daarover rapporteren t.a.v. de grote grondexploitaties in de MPG.

Helder is waarop deze boekwaarde- marktwaardetoets gebaseerd is (WOZ-waarden dan wel een taxatie).

Bijlage B: Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst (AOK)

Een gemeente kan afzien van het vaststellen van publiekrechtelijke regels via een omgevingsplan voor zover het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is bv. via een anterieure overeenkomst. Dit is een overeenkomst die wordt gesloten voordat een exploitatieplan is vastgesteld en waarin afspraken over exploitatiebijdragen en dergelijke zijn geregeld. Hieronder vallen dus ook de gebruikelijke samenwerkings-uitvoerings- en exploitatieovereenkomsten.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Voor plannen die in strijd zijn met het omgevingsplan maar wel binnen de doelen van het omgevingsplan passen, kan een vergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) uitkomst bieden. Dit betreft dus een omgevingswetprocedure en betreft meestal de regulier procedure. Het bevoegd gezag ligt bij B&W.

Didam-arrest

Op 26 november 2021 wees de Hoge Raad een arrest dat grote gevolgen heeft voor de gronduitgiftepraktijk van overheden (het Didam-arrest). Sindsdien zijn 1-op-1 uitgiften van onroerende zaken (verkoop van grond en vastgoed zonder dat gelegenheid wordt geboden tot brede mededinging) en het bijbehorende proces onder een vergrootglas komen te liggen.

Herontwikkelpotentie

Gronden (al dan niet inclusief vastgoed) die in de toekomst getransformeerd kunnen worden naar een andere bestemming. Die andere bestemming levert meer op dan de huidige bestemming. Dit kan en/of financieel, programmatisch en volledig maatschappelijk gedreven zijn.

Intake

Het loket voor alle ruimtelijke initiatieven in de stad die vragen om een vergunning of wijziging van het Omgevingsplan) bepaald welke initiatieven niet passen binnen het Omgevingsplan en hoe deze vervolgens binnen het "vooroverleg" intern moeten worden behandeld: als 'project' of BOPA

Omgevingsplan

Dit is een verplicht instrument onder de Omgevingswet. In het omgevingsplan staan alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Het plan geeft meer concreet uitwerking aan de (maatschappelijke) opgaven uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

Iedere gemeente heeft 1 omgevingsplan onder de Omgevingswet. Het vervangt daarmee de diverse bestemmingsplannen zoals genoemd onder de Wro.

Onteigening

Onteigening is de gedwongen overdracht van eigendom van grond en/of opstallen aan de overheid. Het is een ingrijpend instrument waar de gemeente niet zomaar gebruik van kan en wil maken en dat daarom met zware waarborgen is omkleed in de Omgevingswet.

Publiekrechtelijk instrumentarium

Bij de uitvoering van het grondbeleid kan de gemeente kiezen voor het inzetten van publiekrechtelijk instrumentarium op basis van de Omgevingswet. Denk hierbij aan de instrumenten voorkeursrecht en onteigening, maar ook het afdwingen van kostenverhaal conform de publiekrechtelijke weg via kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan.

Start Omgevingswetprocedure (voorheen: Start Ruimtelijke Ordeningsprocedure)

Dit betreft het moment waarop B&W het ontwerp omgevingsplan ter inzage legt. In geval van een omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (reguliere procedure) voordat het besluit genomen wordt.

College is daarnaast bevoegd voor een uitgebreide procedure te kiezen. Dan is start RO procedure het moment dat een ontwerp besluit ter inzage wordt gelegd.

Voorkeursrecht

Op basis van artikel 9.1. van de Omgevingswet kan de gemeente overgaan tot het vestigen van een voorkeursrecht: De vestiging van het voorkeursrecht verplicht eigenaren bij hun voornemen tot verkoop van grond en opstallen om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Het betreft dus geen verplichte of gedwongen verkoop aan de gemeente.

Voorraad Grond

Gronden binnen het Ontwikkelbedrijf die nog niet in een vastgestelde grondexploitatie opgenomen zijn.

Werkbegroting

Dit betreft de begroting van de bouwwerkzaamheden na de aanbesteding.

Bijlage C1: Werkwijze uitgifte onroerende zaken- Vastgesteld door college op 11 oktober 2022

Op 26 november 2021 wees de Hoge Raad een arrest dat grote gevolgen heeft voor de gronduitgiftepraktijk van overheden (het Didam-arrest). Sindsdien zijn 1-op-1 verkopen van onroerende zaken (verkoop van grond en vastgoed zonder dat gelegenheid wordt geboden tot brede mededinging) en het bijbehorende proces onder een vergrootglas komen te liggen.

Alhoewel het nog aan de rechter en toekomstige jurisprudentie is te bepalen hoe het arrest precies moet worden uitgelegd houdt dit concreet in dat 1-op-1 verkopen niet meer kunnen, tenzij heel goed onderbouwd waarom er geen andere partijen in aanmerking komen. Een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen moet, gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel, gelegenheid bieden aan alle mogelijke gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Dit gebeurt dan middels publicatie en een openbare verkoop- of selectieprocedure.

Het is aannemelijk dat het arrest Didam niet alleen van toepassing is op de verkoop van onroerende zaken, maar ook op andere vormen van uitgifte van onroerend goed, zoals uitgifte in erfpacht, verhuur en pacht. Vooralsnog wordt er in deze Werkwijze van uitgegaan dat het arrest Didam van toepassing is op verkoop (en ruil) van onroerende zaak en waarbij erfpacht, opstalrecht en verhuur vergelijkbaar worden behandeld. Voor uitgifte door middel van bruikleen is een algemene regel opgesteld (zie hieronder onder B.2.) .

In onderstaand overzicht is per categorie op hoofdlijnen weergegeven hoe de gemeente met toepassing van arrest Didam handelt.

A. Project gerelateerde uitgiften

1. Overeenkomsten gesloten vóór het Didam arrest (26 november 2021)

Gesloten overeenkomsten voor 26 november 2021 worden gerespecteerd. Voor reeds gesloten contracten waarbij gehandeld is in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals deze tot 26 november 2021 werden toegepast bij gemeentelijke uitgiften, prevaleert het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Gemeente stelt zich op het standpunt dat de overeenkomst niet (ver)nietig(baar) is. Voor gesloten overeenkomsten waarbij reeds geleverd is, is geen publicatie vereist. Voor gesloten overeenkomst waarbij (nog) niet geleverd is, is tevens geen publicatie vereist.

2. Lopende onderhandelingen gestart vóór 26 november 2021

Bij lopende onderhandelingen die zijn gestart voor 26 november 2021 wordt beoordeeld of gemotiveerd kan worden dat de partij waarmee de onderhandelingen worden gevoerd redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde is aan te merken op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Indien dat zo is dan kan onderhandse uitgifte plaatsvinden, met dien verstande dat het voornemen tot de één op één uitgifte tijdig gepubliceerd en bekendgemaakt wordt op de wijze zoals aangegeven onder C). Is dat niet het geval, dan vindt een openbare uitgifte plaats op basis van objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria, mits dit (op basis van een juridische toets) nog mogelijk is gezien de reeds gevoerde/vergevoerde onderhandelingen. Opnemen van een passende clause in het uitgiftecontract zoals, goedkeuringsvoorbehouden of andere opschortende/ontbindende voorwaarden is een vereiste.

3. Uitgiften vanaf 26 november 2021

Bij nieuwe uitgiften vanaf 26 november 2021 dient onderzocht te worden of er meerdere gegadigden voor de uitgifte van de desbetreffende onroerende zaak zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Is dat het geval vindt een openbare uitgifte plaats tegen objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria. Is dat niet het geval (met andere woorden er staat bij voorbaat vast of er mag redelijkerwijs worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt), dan kan één op één uitgifte plaatsvinden, met dien verstande dat het voornemen tot de één op één uitgifte tijdig wordt gepubliceerd.

B. Niet project gerelateerde uitgiften

1. Bestaande contractspartijen

Bij partijen die met de gemeente al een erfpacht-, opstal-, huur- of bruikleenovereenkomst hebben, hoeft de gemeente geen mededinging te organiseren indien zij met hen een transactie wil aangaan in de vorm van verkoop of verpachting van het door hen gehuurde/gebruikte, of van verlenging van de bestaande erfpacht-, opstal-, huur- of bruikleenovereenkomst. Zij zijn in een eerder stadium een contractspartij van de gemeente geworden met inachtneming van het door raad of college vastgestelde grond- of vastgoedbeleid. Wel moet de gemeente in dit geval het voornemen met onderbouwing publiceren.

Bij rechtsopvolging of verlenging van rechtswege is geen sprake van een rechtshandeling en is dus mededinging of publiceren niet aan de orde.

2. Bruikleen, leegstandsbeheer/antikraak

Het in gebruik geven van gemeentelijke ruimten in de vorm van leegstandsbeheer, door een leegstandsbeheerder die door de gemeente is geselecteerd na een passende aanbestedingsprocedure, is vrij van mededinging en van publicatieplicht. Indien de gemeente het voornemen heeft om zelf een ruimte exclusief aan een partij in bruikleen te geven, buiten de geselecteerde leegstandsbeheerder om, is sprake van mededingingsvereiste en publicatieplicht. Indien de gemeente kan onderbouwen dat de partij de enige serieuze gegadigde is, op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, moet zij het voornemen dus wel onderbouwd publiceren.

3. Maatschappelijk belang om aan een bepaalde partij uit te geven

Het maatschappelijk belang gaat vóór mededinging. Gedacht kan worden aan een bedrijf dat voor uitbreiding een naastgelegen kavel wil kopen, dat een economisch belang heeft voor de gemeente en dat zich anders het bedrijf mogelijk buiten de gemeente zal vestigen. In een dergelijk geval is uitgifte één op één mogelijk. Bij twijfel of sprake is van voldoende maatschappelijk belang wordt hierover besloten door het college van B&W.

4. Uitgifte voor sociale woningbouw

Uitgifte vindt in beginsel plaats aan de partijen die aangeven of hebben aangegeven in Eindhoven sociale huur- en/of koopwoningen te willen realiseren. Met 'partijen' wordt bedoeld op de woningbouwcorporaties, zijnde toegelaten instellingen conform de Woningwet, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt. Dit zijn er vier in Eindhoven. In beginsel wordt een locatie aangeboden aan alle vierde corporaties, of aan minder indien al vaststaat dat één of meerdere van hen de locatie niet kunnen of willen verwerven om hen moverende redenen. Indien één van die partijen reeds (een dominante) grondpositie heeft in een plangebied, brengt dat een onderscheidende positie mee voor de betreffende partij.

Snelheid van realisatie van nieuwe sociale huur- of koopwoningen, door middel van een eenvoudige en snelle uitgifteprocedure, is daarbij dienend aan het zwaarwegende belang van snelle vergroting van de stedelijke voorraad betaalbare woningen. Op grond van de opgave zoals vastgelegd in de Woonvisie en/of Prestatieafspraken deelt de gemeente uitgiftelocaties toe aan een of meerdere partijen.

Indien geen van de vier woningcorporaties bereid of in staat is een transactie inzake een object (grond en/of gebouw) met de gemeente aan te gaan voor de realisatie van sociale huur- of koopwoningen, mag de gemeente in tweede instantie een andere toegelaten instelling uit de metropoolregio Eindhoven (MRE) benaderen, of bij het niet slagen daarvan in derde instantie een toegelaten instelling van buiten de MRE.

5. Uitgifte grond onderwijshuisvesting (kinderopvang is uitgesloten)

Mededinging is vanwege de wettelijke zorgplicht van de gemeente voor onderwijshuisvesting niet vereist. Uitgifte één op één is mogelijk.

6. Uitgifte reststroken/snippergroen

Bij uitgifte van reststroken/snippergroen aan particuliere eigenaren van een naburig perceel is geen actie vereist in het kader van mededinging, tenzij er meerdere naburige percelen zijn. In het geval de gemeente één op één wil verkopen/uitgeven dient daarbij gemotiveerd bekend gemaakt te worden waarom op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat enkel deze ene serieuze gegadigde in aanmerking komt.

C. Wijze van publicatie en procedure na publicatie

Deze werkwijze wordt eenmalig gepubliceerd op overheid.nl (gemeentebblad). Zo maken wij bekend dat informatie over een (voorgenomen) uitgifte van onroerende zaken van de gemeente Eindhoven voortaan altijd gepubliceerd wordt op de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. Elke publicatie vindt tijdig plaats en bevat voldoende onderbouwing van het voornemen.

Indien binnen een termijn van 28 kalenderdagen (vier weken) na publicatie niemand zich kenbaar maakt door een kort geding tegen het voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank, kan de voorgenomen uitgifte worden voortgezet. Mochten zich wél een of meerdere andere gegadigde(n) melden naar aanleiding van de publicatie, dan dient de kwestie aan de rechter te worden voorgelegd voordat de overeenkomst gesloten wordt.

Bijlage C2: Toelichting erfpacht

Zoals vastgesteld in de Nota Grondbeleid is verkoop alleen aan de orde voor permanente woonfuncties. Voor commerciële bestemmingen zoals kantoren, industrieterreinen en voor maatschappelijke functies, zoals scholen en sportparken zou erfpacht een goede rol kunnen vervullen.

Wat is erfpacht?

In het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:85) wordt het recht van erfpacht omschreven als het recht 'eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken'.

Houden betekent krachtens een rechtsverhouding met de eigenaar de feitelijke macht over een zaak uitoefenen; gebruiken spreekt voor zich: met inachtneming van een aantal wettelijke en overeengekomen beperkingen doen alsof je eigenaar bent.

In de akte waarin het recht van erfpacht wordt gevestigd, wordt de hoogte van de canon (= de vergoeding van de erfpachter aan de eigenaar van de grond) voor de eerste keer vastgelegd.

Artikel 5:86 Burgerlijk Wetboek geeft aan dat partijen in de akte van erfpacht de duur kunnen regelen. In de praktijk worden 3 verschillende vormen van erfpacht onderscheiden:

Tijdelijk erfpacht

Dit wordt weinig gebruikt, omdat door de tijdelijkheid grote onzekerheid bestaat voor de periode na afloop van het tijdelijke erfpachtrecht.

Voortdurend erfpacht

Bij het voortdurend erfpacht worden de voorwaarden (onder andere de hoogte van de canon) voor een bepaalde periode afgesproken; na afloop van die periode loopt het erfpachtrecht weliswaar door, maar dienen de voorwaarden (o.a. verhoging canon) opnieuw te worden vastgesteld. Afhankelijk van de termijn waarvoor de voorwaarden worden vastgelegd is dit een meer of minder aantrekkelijke vorm. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de nieuwe voorwaarden kan de erfpacht eindigen.

Eeuwigdurend erfpacht

Het recht van erfpacht blijft 'eeuwig' bestaan. Er bestaat dus geen onzekerheid over het al dan niet voortbestaan van het recht van erfpacht. Canon wordt eenmalig vastgesteld en (indexering wel mogelijk af te spreken) niet op een later moment opnieuw bepaald.

Voor- en nadelen van erfpacht voor de gemeente:

De voordelen voor de gemeente:

Er komt meer grip op de gronden doordat bij een toekomstige verandering in b.v. een woonfunctie de gemeente niet alleen haar publiekrechtelijke instrument in handen heeft (wel of niet wijzigen omgevingsplan), maar ook privaatrechtelijk via de gesloten erfpachtovereenkomst kan sturen. Zo staat daar onder ander in dat er aan de gemeente toestemming moet worden gevraagd voor de wijziging van het gebruik.

De toekomstige waardestijging van de grond blijft behouden voor de gemeente Eindhoven (breder maatschappelijk belang).

De nadelen voor de gemeente:

Een erfpachtovereenkomst kan wel een waardedrukkende factor hebben t.o.v. verkoop.

Afhankelijk van welke vorm van erfpacht (zie hieronder) gekozen wordt, dient de gemeente de grond en haar grondontwikkelingskosten voor te financieren (dit is niet aan de orde indien eenmalige afkoop van de erfpacht aan de voorkant aan de orde is- zie hieronder).

Ook zijn er meer administratief/juridische werkzaamheden mee gemoeid omdat het een voortdurende overeenkomst betreft (waaronder contractbeheer).

Daarvoor in de plaats houdt de gemeente Eindhoven wel meer grip op haar gronden.

Bijlage D1: Wettelijk te verhalen kosten

De omgevingswet kent 2 kostensoortenlijsten: A en B

- A1 : De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek.
- A2 : De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid.
- A3 : De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten.
- A4 : Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten.
- A5 : De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2.
- A6 : De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2.
- A7 : De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen.
- A8 : De kosten van de aanleg of wijziging van:
Wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
Infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
Groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
Distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en
Riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken.
- A9 : De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
- A10 : De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek.
- A11 : Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet.
- A12 : Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10.
- A13 : De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.
- A14 : De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen.

Bij kostenverhaal zonder tijdvak (organisch ontwikkelen genoemd) zijn de volgende kostenposten niet verhaalbaar. Dit is wel het geval bij integraal ontwikkelen.

B1 : De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid.

B2 : De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten.

B3 : De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1.

B4 : De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1.

Bijlage D2: Kostenverhaalplichtige activiteiten

A De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie.

B De bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie.

C De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie.

D De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder B is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

E De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft of

F De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.