

Uitvoeringsnota Grond 2025

Het college besluit:

1. De Uitvoeringsnota Grond 2025 (25BIJ00098) vast te stellen onder voorbehoud van vaststelling door de raad van de Kadernota Grond 2025, inhoudende :
 - a. Diverse vereenvoudigingen en aanpassingen om de flexibiliteit en uitvoerbaarheid te vergroten zoals: minder gegevens benoemen van het strategisch bezit, niet meer specifiek benoemen van de verschillende bedrijventerreinen, het niet meer vaststellen grondprijs sociale woningbouw in grondprijzenbrief, grondwaarde van bedrijventerreinen bepalen door middel van vergelijkende methode en grondwaarde voor maatschappelijke doeleinden op basis van kostprijs.
 - b. Ontwikkeling van het MPG mogelijk maken.
2. De Uitvoeringsnota Grond 2020 in te trekken met uitzondering van paragraaf 6.2 en 5.2.7 dit evenzeer onder voorbehoud van vaststelling door de raad van de Kadernota Grond 2025;
3. de raad conform daartoe opgestelde brief te informeren over de uitvoeringsnota Grond 2025 (25UIT03748).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het zorgvuldig voeren van grondbeleid zijn procedures en werkwijzen van belang om de kans op fouten te minimaliseren. Processen, procedures en werkwijzen gaan over de hoe-vraag en zijn primair een bevoegdheid van de organisatie zelf. Maar gezien de verantwoording die B&W aflegt aan de raad is het van belang dat het college hier een rol in heeft. Daarbij lopen sommige procedures ook via besluitvorming in het college van B&W; dus dit gaat ook over de eigen werkwijze van het college.

Daarnaast heeft de raad met de vaststelling van de Kadernota Grond 2025 besloten dat het een aantal bevoegdheden door het college laat invullen, zodat flexibel kan worden ingespeeld op veranderingen en nieuwe inzichten. In zijn meest overzichtelijke vorm is dat via een uitvoeringsnota zoals thans voor ligt.

1.2 Doelstelling

Doelstelling van deze uitvoeringsnota is het vastleggen van processen, procedures en werk-wijzen die samenhangen met de Kadernota Grond 2025, zodat het grondbeleid van de gemeente Schiedam zorgvuldig wordt uitgevoerd. Om projecten te sturen is het van belang dat er sprake is van een gezond krachtenveld binnen het project. Dit wordt onder meer bereikt door de juiste stakeholders tijdig in het ontwikkelingsproces te betrekken. Hierbij gaat het zowel om de ambtelijke organisatie als om externe belanghebbenden. Door projectmatig werken toe te passen wordt deze handelswijze geborgd.

1.3 Geamendeerde versie

Bij de vaststelling van de Kadernota Grond 2025 in de gemeenteraadsvergadering van 15 juli 2025 is een amendement ingediend welke ook is aangenomen. Dit amendement luidde als volgt: "In te stemmen met het voorstel, met dien verstande dat alle bevoegdheden die in deze Kadernota Grond 2025 gewijzigd worden van een raadsbevoegdheid naar een collegebesluit, komen te vervallen en volledig bij de raad blijven." Hierbij werd als toelichting gegeven: "De raad acht het van essentieel belang dat haar kaderstellende en controlerende rol in het grondbeleid behouden blijft. De overdracht van bevoegdheden aan het college beperkt de invloed en betrokkenheid van de raad bij belangrijke besluiten rondom grondexploitatie, verwervingen en andere strategische grondzaken."

Uit de raadsbehandeling blijkt dat de raad niet akkoord gaat met de verschuiving van beleidsbevoegdheden zoals verwoord onder beslispoint 1-e van het raadsdictum, en deze gelijk wil houden aan, zoals het bepaald was in de Kadernota Grond 2020. Beslispoint 1-e behelst de tekst over grondprijsbepaling en de formulering van het kader van de financiële monitor. In deze geamendeerde versie is de tekst over grondprijzbeleid, die eerst in de Uitvoeringsnota Grond 2025 stond (voormalig hoofdstuk 5) teruggeschoven naar de Kadernota Grond 2025 (nieuwe § 4.3). Daarnaast is ook de formulering van de monitor grondexploitaties zoals deze eerst ook in de Kadernota Grond 2020 weer opgenomen in de Kadernota Grond 2025.

2 Zorgvuldige keuzes

2.1 Beoordeling bouwinitiatieven

De gemeente toetst ieder bouwplan, in het intaketafel- en omgevingstafelproces. Dit is een werkproces om te komen tot een goede ontwikkeling. Bij de intaketafel wordt een initiatief op hoofdlijnen getoetst.

Indien een initiatief wenselijk is vindt de verdere beoordeling en sturing plaats via de zogenaamde omgevingstafels.

2.2 Wanneer een grondexploitatie

In hoofdstuk 3.1 van de Kadernota Grond 2025 wordt ingegaan op de verschillende manieren en samenwerkingsvormen die er zijn om een gebiedsontwikkeling te realiseren. In paragraaf 3.1.10 is een keuzeschema toegevoegd om de juiste strategische keuze te maken. Na deze keuze moet er consequent naar die keuze gehandeld worden. Het is dus verstandig om vooraf na te denken over de beste ontwikkelstrategie (zie §3.1.10 van de Kadernota Grond 2025). Echter er zijn regels (BBV) en wetten (Ow) die in een bepaalde situatie dwingen tot een ontwikkelmethode. In het kort kan worden gesteld dat als de gemeente grondeigenaar is, deze bouw- en woonrijp maakt en nog risico's loopt voor de grondverkoop, een grondexploitatie verplicht is. Als de gemeente kosten maakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling dan is de gemeente verplicht om die kosten, zo ver als mogelijk, te verhalen op die gebiedsontwikkeling. Als de gemeente dat niet kan middels gronduitgifte en/of contractuele afspraken vooraf, dan is de gemeente verplicht publiekrechtelijk de kosten te verhalen.

3 Werkwijze voor zorgvuldig grondbeleid

3.1 Organiseren kritisch vermogen

In het overwegend hoogstedelijk gebied van Schiedam is sprake van een veelheid van belangen bij gebiedsontwikkelingen. Het organiseren van voldoende kritisch vermogen is daarom essentieel. Dit geldt voor de belangen van de gemeente in het algemeen en de financiële belangen van de gemeente in het bijzonder. Om de processen bij projecten goed te laten verlopen is er een Handboek Projectmatig werken opgesteld. Bij het maken van de keuzes en het bepalen van de uitgangspunten in de projecten is het proces zo ingericht dat er een juiste hoeveelheid inbreng wordt georganiseerd:

- De **bestuurlijk opdrachtgever** bewaakt de uitvoering van de bestuurlijke opdracht en is de bestuurlijke vertegenwoordiger van het project in wiens portefeuille het project zit.
- De **ambtelijk opdrachtgever** is verantwoordelijk voor de opdrachtverstrekking en de bewaking van het integrale proces. Naar hem/haar kan ook opgeschaald worden.
- De **projectleider** is integraal verantwoordelijk voor het project. De verantwoordelijkheid spitst zich toe op de inrichting van het ontwikkelproces, de begeleiding van de inhoudelijke keuzes die gemaakt moeten worden en de voortgang van het project.
- De **planeconoom** heeft een onafhankelijke rol in een project en is verantwoordelijk voor het op een juiste wijze vormgeven van de grondexploitatieberekening, passend bij de opgave en de fase waarin het project zich begeeft. De onafhankelijke rol van de planeconoom houdt onder meer in dat de planeconoom de plicht heeft om onrechtmatigheden en kaderafwijkingen (tijdig) te signaleren en hier maatregelen op voor te stellen. Indien nodig schaalde de planeconoom op.
- Bij besluitvormingstrajecten wordt altijd een **tweede planeconoom of controleur** betrokken die het 'vier ogen principe' toepast. Dit houdt in dat een niet in het project betrokken planeconoom de uitgangspunten van de grondexploitatie tegen het licht houdt en bespreekt met de planeconoom van het betreffende project. Dit wordt ook vastgelegd met het z.g. 4 ogen principe.
- De integraliteit en de onderbouwing van de voorstellen bij college- en raadsvoorstellen wordt door de **controller** getoetst. Daarnaast toetst de controller ook de financiële haalbaarheid in relatie tot de gemeentelijke financiële positie.
- De **vastgoedjurist** waarborgt de juridische kwaliteit van de protocollen, procedures, contracten, etc. Bij het tot stand komen van nieuwe contracten vindt er altijd een interne of externe controle plaats.

3.2 Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG)

In de Kadernota Grond 2025 § 3.2.3 is aangegeven dat het MPG verschoven wordt naar het najaar en ook kaderwijzigingen kan gaan bevatten. In het MPG wordt per grondexploitatie kort ingegaan op de kenmerken, de resultaten, de risico's en de gebeurtenissen in het voorgaande jaar. Ook wordt ingegaan op de omvang van de bouwprogramma's in relatie tot de beleidsdoelstellingen voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies. Te denken valt aan een overzichtelijke matrix. Het MPG levert input ten aanzien van de budgetten en aanwezige risico's in de begroting en verantwoording van uitgaven in de rekening. Ook wordt in het MPG gemonitord of het grondbedrijf winstgevend wordt voor de Vennootschapsbelasting. In de geheime bijlage staat de jaarschijvenstaat en wordt er per grondexploitatie een samenvattende verantwoording gegeven van de wijzigingen. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van het strategisch eigendom. Het MPG kan naar behoefte verder groeien naar een monitor voor beleidsdoelstelling uit de omgevingsvisie.

Het MPG geeft per grondexploitatie de kenmerken, de resultaten, de risico's en de gebeurtenissen in het voorgaande jaar. Ook wordt ingegaan op de omvang van de bouwprogramma's in relatie tot de beleidsdoelstellingen voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies. Ook wordt gemonitord of het grondbedrijf winstgevend wordt voor de Vennootschapsbelasting. In de geheime bijlage wordt een samenvatting gegeven van de verschillen en wordt er ingegaan op het strategisch eigendom.

Strategisch eigendom

Strategisch eigendom is onroerend goed van de gemeente met het oog op een toekomstige herontwikkeling. Strategisch eigendom kan verworven zijn met het oog op herontwikkeling maar het kan ook voor herontwikkeling aangeboden zijn door andere diensten aan het grondbedrijf. Het is niet de bedoeling dat strategisch eigendom lang in bezit blijft van de gemeente maar dat hiermee ontwikkelingen op gang gebracht worden. Daarom zal er in de geheime bijlage van het MPG een opsomming komen van het strategisch eigendom van de gemeente (dat geen onderdeel uitmaakt van een grondexploitatie) waarbij in ieder geval wordt aangegeven:

- Huidig gebruik;
- Reden van aankoop
- Stand van zaken van de ontwikkeling
- Boekwaarde
- Laatste taxatiewaarde en –datum
- Onderhoudsstaat van het vastgoed

3.3 Jaarrekening herziening grondexploitaties (JHG)

Doordat het MPG sinds de Kadernota Grond 2025 is verschoven naar het najaar zal er in het voorjaar nog wel aansluiting gevonden moeten worden bij de jaarrekening. De boekwaardes per 31-12 zullen verwerkt worden en het voorgaande jaar wordt afgesloten. De rapportage zal bestaan uit de jaarschijvenstaten van de verschillende grondexploitaties, verschillenanalyses en een herijking van de risicoanalyses. Bij grote verschillen, die het herzieningskader overschrijden, zal er in de JHG ook een extra toelichting volgen.

3.4 Monitor Grondexploitaties

Doordat bij de vaststelling van de Kadernota Grond 2025 de raad vooral beleidsinhoudelijk stuurt op de grondexploitatie, moet er extra op gelet worden hoe verschillende financiële effecten binnen de grondexploitaties bij elkaar opgeteld uitpakken voor de voorziening bouwgrondexploitaties, voor de verlieslatende grondexploitaties en de positieve saldi van winstgevende grondexploitaties. Daarom worden er bij team Vastgoed & Grondzaken gedurende het jaar de effecten gemonitord. Met een raadsbrief zal indien hier aanleiding toe is melding gemaakt worden van de te verwachte effecten. Wanneer de cumulatieve effecten te groot wordt, kan het college aan de raad voorstellen om maatregelen te nemen. Zie ook § 3.2.4 van de Kadernota Grond 2025.

Om ongewenste cumulatieve effecten tijdig te constateren wordt er twee keer per jaar gekeken welke effecten zich voordoen in de grondexploitaties.

In de praktijk zal deze monitor als volgt worden uitgewerkt:

1. In het najaar wordt het MPG opgewerkt naar de raad. Door planeconomen wordt gekeken of er dan al wijzigingen zijn of ontwikkelingen die aan de portefeuillehouder gemeld worden en die hij weer in de Audit commissie kan melden. In combinatie met mutaties vanuit de boekwaardes kunnen deze in maart gemeld worden. Mochten er wijzigingen in beeld komen dan kan het ook zijn dat deze in de daaropvolgende JHG verwerkt worden. Nadrukkelijk zal er gekeken worden naar de risico's.
2. In de zomer zal er opnieuw gekeken of er ontwikkelingen zijn die effect op de grondexploitaties hebben. Naar aanleiding hiervan zal richting gegeven worden aan de MPG herziening om de juiste balans te vinden tussen ambities en de financiële mogelijkheden.

Vooraf bij de MPG herziening zal er dus gekeken moeten worden of alle effecten opgevangen kunnen worden of dat er aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk komen kleinere effecten bij de verwerking van de boekwaardes bij de JHG herziening aan het licht.

3.5 Risicomanagement

De gemeente past bij gebiedsontwikkelingen risicomanagement toe. Vooral bij actief grond-beleid kunnen de risico's aanzienlijk zijn. Bij elk gebiedsontwikkelingsproject hoort daarom een risico- en kansanalyse. Deze bestaat uit een benoeming van alle risico's en kansen binnen een project. De methode voor het bepalen van een risico of kans is als volgt:

kans (%) X effect = risico

Kans(%): de waarschijnlijkheid dat een (on)gewenste gebeurtenis zich voordoet, uitgedrukt in een percentage.

De risicoanalyse zal als daar aanleiding toe is, aangepast worden waarbij er, aansluitend op de P&C cyclus gekeken zal worden of de risicoanalyse nog actueel is.

- Voor grondexploitaties (en/of gebiedsontwikkelingen in de realisatiefase): als de kans van optreden op een ongewenste gebeurtenis (risico) groter is dan 50% dan moet dit effect in de begroting worden opgenomen.
- De risicoanalyse wordt aansluitend op de P&C-cyclus geactualiseerd.

3.6 Voortgangsrapportages

Binnen uitvoering van gebiedsontwikkelingsprojecten waaronder ook particulieren initiatieven, worden Voortgangsrapportages (Vgr's) opgewerkt naar het management en bestuurlijk opdrachtgever. Deze voortgangsrapportages zijn opgebouwd volgens de GROTIK systematiek, dit staat voor:

- **Geld**
Welk budgetten zijn binnen het project aanwezig en zijn deze afdoende om de gestelde doelstellingen te bereiken?
- **Risico's**
Welke risico's spelen er binnen het project?
- **Organisatie**
Hoe zijn de verantwoordelijkheden in de organisatie belegd en is er voldoende capaciteit ter beschikking gesteld om het project te kunnen uitvoeren?
- **Tijd**
Er is van tevoren afgesproken binnen welk tijdsbestek een project moet zijn afgerond. Als dat in gevaar komt dan wordt dit gemeld.
- **Informatie/communicatie**
De wijze waarop interne- en externe stakeholders bij het project betrokken zijn en de wijze van verslaglegging.
- **Kwaliteit**
Bewaking van de gestelde eisen die aan het project zijn gesteld.

3.7 Input grondexploitaties

Grondexploitaties zijn dynamische berekeningen van een resultaat op een gebiedsontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met de invloed van tijd, rente en inflatie. De uitkomst van de berekening is volledig afhankelijk van input en dus is het van groot belang dat de input een voldoende mate van kwaliteit heeft. Bij grondexploitaties wordt de kwaliteit van de input voor verschillende onderdelen van de berekening op een specifieke wijze geborgd:

Kosten: planontwikkeling

De wijze waarop de kosten voor planontwikkeling worden ingeschat is veelal afhankelijk van de fase waarin een project zich bevindt. Begeeft het project zich nog in de definitiefase, dan worden de kosten voor planontwikkeling in de regel bepaald als percentage van de kosten voor civieltechniek. Dit houdt in: 20% voor plankosten en 15% voor civieltechnische begeleiding (VTU). Het kan voorkomen dat van dit kader wordt afgeweken als de kenmerken van een project daartoe aanleiding geven, bijvoorbeeld bij zeer beperkte civieltechnische werkzaamheden in combinatie met een complex planvormingstraject. Nadat de uitwerking van de opdracht voldoende vorm heeft gekregen worden de kosten voor planvorming gebaseerd op (gedetailleerde) ramingen.

Kosten: verwerving

Om de planning en de verantwoording van de verwervingen gestructureerd te laten verlopen, wordt gewerkt met verwervingsplannen. In dat plan wordt ingegaan op de te verwerven objecten, kadastrale gegevens, gegevens over de eigenaar en zijn bedrijfsvoering, marktwaarde, strategische ligging en eventuele verplaatsingsmogelijkheden, planning, ambtelijke inzet, enzovoorts. Bij verwervingen binnen een grondexploitatie is het verwervingsplan onderdeel van die grondexploitatie.

Voor de verwerving wordt een onderhandelingssteam samengesteld (zie hoofdstuk 4: contractvorming). Dossiervorming en het bijhouden van notulen van de gesprekken omtrent de verwerving zijn speciale aandachtspunten, zeker gelet op de mogelijke vervolgpcedures als onteigening. Op deze onderwerpen wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4.

Ook inbreng van onroerend goed van andere onderdelen van de gemeente en onderwijs is onderdeel van de verwervingskosten. Inbreng van dit vastgoed gebeurt altijd tegen boekwaarde. Indien deze boekwaarde hoger is dan de eigenlijke waarde voor de beoogde ontwikkeling dan zal dit door de betreffende grondexploitatie gedragen moeten worden. Ook als dit leidt tot een verlieslatende grondexploitatie. De herontwikkeling van het vastgoed is nodig voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dit kost soms geld. Anderzijds kan het ook zijn dat de boekwaarde lager is dan de eigenlijke boekwaarde en dat kan er toe leiden dat de grondexploitatie hierdoor een positief saldo heeft.

Dergelijke ontwikkelwinsten komen niet ten goede aan de betreffende dienst. Het grondbedrijf is het beste toegerust om een evenwichtige toedeling van functies te borgen en vastgoed te ontwikkelen.

Inbreng van vastgoed door andere gemeentelijke diensten en onderwijs gebeurt altijd tegen boekwaarde.

Kosten: civieltechniek (bouw- en woonrijp maken)

Jaarlijks wordt voorafgaand aan de vaststelling van het MPG een prijzenboek geactualiseerd op basis waarvan haalbaarheidsberekeningen voor grondexploitaties kunnen worden opgesteld. Het prijzenboek geeft eenheidsprijzen en onderbouwingen van de prijzen weer en waarborgt bovendien de uniformiteit tussen de verschillende grondexploitaties. Bij het beschikbaar komen van voorlopige en definitieve ontwerpen kunnen de normatieve berekeningen worden vervangen door gedetailleerde civieltechnische ramingen. Vanuit de grondexploitaties zal jaarlijks in samenspraak en afstemming met de gemeentelijke civieltechnisch adviseurs een prijzenboek met civieltechnische kengetallen worden opgewerkt als input voor het aankomende MPG.

Vanuit de grondexploitaties zal jaarlijks in samenspraak met de gemeentelijke civieltechnisch adviseurs een prijzenboek met civieltechnische kengetallen worden opgewerkt als input voor het aankomende MPG.

Bovenwijkse voorzieningen

Het kan voorkomen dat er buiten of binnen het exploitatiegebied voorzieningen getroffen moeten worden die noodzakelijk zijn voor het realiseren van het plan of die bijdragen aan de planambitie maar die ook een functie en/of nut hebben voor andere gebieden. Je kunt hierbij denken aan een ontsluitingsweg die meerdere gebieden met elkaar verbindt of een groenvoorziening waar een groter gebied profijt van heeft. In de praktijk zal een voorziening die binnen het exploitatiegebied valt geheel ten laste worden gebracht van deze grondexploitatie omdat deze onderdeel is van het te ontwikkelen plan. Pas als de voorziening duidelijk een bovenwijkse functie heeft moeten er andere kostendragers voor deze functie gezocht worden. Bij bovenwijkse voorzieningen die buiten het exploitatiegebied liggen, kunnen proportioneel kosten toegerekend worden conform de hiervoor geldende BBV-richtlijnen. Op deze post in de grondexploitatie worden ook de winstnemingen geboekt.

Opbrengsten: grondprijzen en programma

De hoogte van de grondopbrengsten wordt in de haalbaarheidsfase in eerste instantie gebaseerd op referentieprojecten en gerealiseerde recente grondverkoop. Ook kan hierbij gebruik gemaakt worden van een geautomatiseerd taxatieprogramma (Artificial Intelligence AI). Naarmate het project verder vorm krijgt en meer bekend wordt over het gewenste programma worden de normatieve ramingen vervangen door waarderingen van (externe) deskundigen, zoals (WOZ)taxateurs of adviesbureaus met relevante ervaring in een vergelijkbare omgeving. De omvang van de programma's in de grondexploitaties wordt in nauw overleg met de betrokken beleidsafdelingen vormgegeven. Jaarlijks worden de in de grondexploitaties opgenomen programma's voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies in het MPG naast de beleidsdoelstellingen gelegd.

Proces: best-, base- en worstcase scenario's

Bij het opstellen van grondexploitaties worden verschillende realistische scenario's doorgerekend waarin risico's en kansen worden verwerkt die een groot effect hebben op de haalbaarheid van de grondexploitatie. Zodoende kan een bandbreedte van mogelijke exploitatieresultaten worden gepresenteerd en worden de juiste verwachtingen geschapen.

Jaarschijven

De grondexploitatieberekening mondt uit in een jaarschijvenstaat/cashflowschema waaruit ook blijkt hoe hoog de verwachte kosten en opbrengsten per jaar zullen zijn. De bij het MPG of de nieuw vastgestelde grondexploitaties geven middels de jaarschijvenstaat input voor de meerjarenbegroting. Voor lopende grondexploitaties geldt dat de geraamde budgetten per jaar beschikbaar komen. In het begin van het jaar wordt daarbij teruggekeken naar de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie totdat de grondexploitatie (meestal bij het MPG) is vastgesteld. Op dat moment worden de budgetten geactualiseerd. Aangezien een grondexploitatie een meerjarige begroting is kan het voorkomen dat niet alle budgetten in een jaar benut worden (vertraging) of dat er werk eerder wordt uitgevoerd (versnelling). Dergelijke wijzigingen hebben maar een beperkt effect op het saldo van een grondexploitatie en kunnen indien nodig in de JHG verwerkt worden.

4 Contractvorming, -vormen en -management

4.1 Gelijkheidsbeginsel

De gemeente heeft zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het gelijkheidsbeginsel is een algemeen principe dat iedere burger (wettelijk) gelijke rechten en een gelijke behandeling in gelijke gevallen toekent. Bij gronduitgiftes is er sinds het Didam-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het gelijkheidsbeginsel bij grondtransacties.

Concreet heeft dit ertoe geleid dat voordat er een 1 op 1 overeenkomst gesloten wordt er een publicatie komt over het voornemen om 1 op 1 te contracteren, met de reden waarom dit mogelijk is. Er kunnen verschillende redenen zijn waarom het legitiem is om zonder selectie/tender of aanbesteding een (grond)transactie aan te gaan. Niet uitputtend kan er sprake zijn van de volgende situaties:

- Er is sprake van een aansluitend perceel (uitbreiding)
- Als onderdeel van een bouwclaim overeenkomst
- Als er sprake is van een marktinitiatief*
- Als er sprake is van een ruil van grond in het kader van een verplaatsing
- Als er sprake is van een verkoop door de gemeente van bloot eigendom aan de erfpachter dan wel verkoop aan de huurder
- Als de gegadigde reeds een grondpositie heeft (bij een integrale ontwikkeling)
- Gronduitgifte aan toegelaten instellingen waarmee de gemeente prestatie afspraken heeft gemaakt, voor de realisatie van sociale huurwoningen.
- Gronduitgifte voor de aanleg van nutsvoorzieningen.
- Als er maar één gegadigde is.

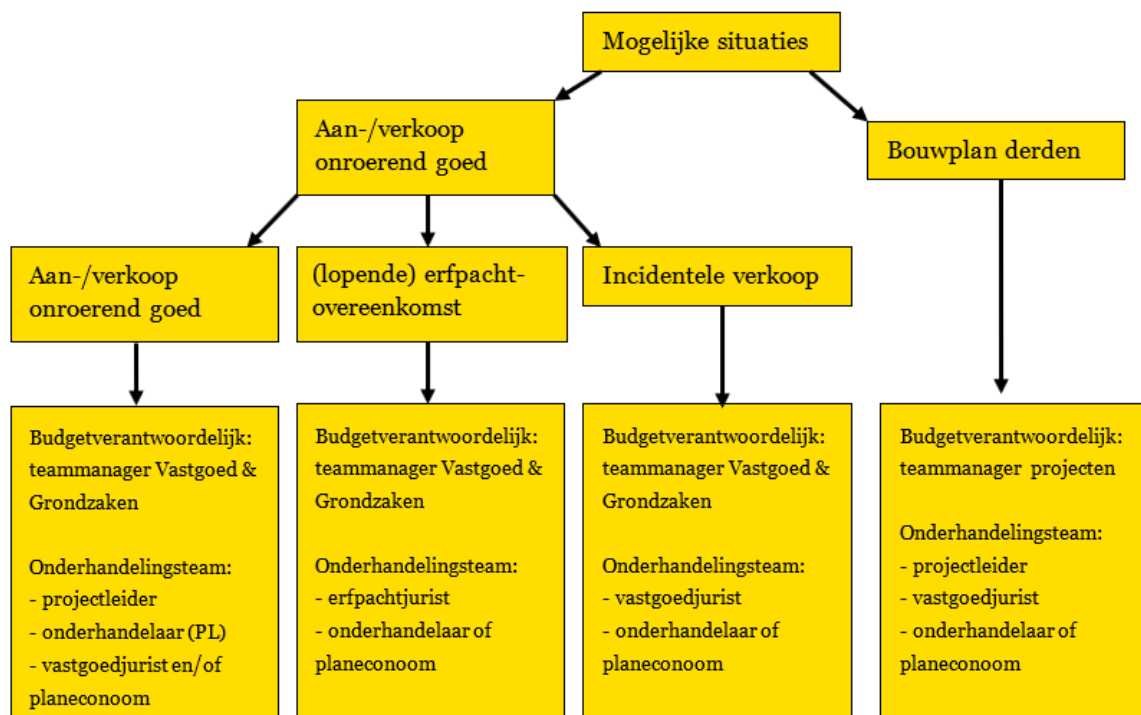
* Indien er sprake is van een marktinitiatief (ook wel unsolicited proposal genoemd) moet er voldaan worden aan een tweetal voorwaarden. Allereerst moet de gemeente beoordelen of zij bereid is om medewerking te verlenen aan het initiatief. Daarbij wordt onder andere gekeken of het initiatief niet in strijd is met de op dat moment geldende algemene beleidskaders van de gemeente Schiedam en wellicht andere overheden zoals de provincie. Vervolgens is van belang of het voorstel van de marktpartij zodanig uniek is, dat een dergelijke ontwikkeling in geen enkel gemeentelijk beleidsstuk voorkomt. Het moet aannemelijk zijn dat niet een andere marktpartij ook in staat is om een vergelijkbaar voorstel in te dienen dat past binnen het gewijzigde gemeentelijke beleid voor die locatie.

4.2 Contractvorming

Onderhandeling

Er zijn diverse situaties mogelijk waarbij de gemeente met derden in onderhandeling treedt. Met het oog op de onderhandeling zal de gemeente een 'onderhandelingsteam' samenstellen, waarbij de aanleiding voor de onderhandeling bepalend zal zijn voor de samenstelling van het team. Om de rechtmatigheid van het onderhandelingsresultaat te waarborgen is het van belang dat er sprake is van scheiding van rollen en verantwoordelijkheden binnen een onderhandelingsteam. Door expertise op financieel en juridisch vlak in het onderhandelingsteam onder te brengen worden de risico's op staatssteun geminimaliseerd en vertraging in het vervolgtraject voorkomen. Bij de onderhandelingen zal de gemeente zich te allen tijde minimaal laten vertegenwoordigen door ten minste twee gemeenteambtenaren. Situaties waarbij de gemeente in onderhandeling treedt zijn:

- *Projectgebonden aan- of verkoop van onroerende zaken*
Vanuit een gemeentelijk project is er een aanleiding voor de aankoop- of verkoop van een onroerende zaak aan/van derden. De aankoop draagt bij aan het bereiken van de gestelde doelstellingen in het project.
- *Lopende erfpachtovereenkomsten*
Er is een wens van een derde om een bestaande erfpachtovereenkomst te wijzigen.
- *Incidentele verkoop van onroerende zaken*
Er is sprake van een niet projectgebonden aanleiding voor verkoop van onroerend goed en er is geen wijziging van de bestemming nodig voor de verkoop.



- **Bouwplan derden**
Er is sprake van een bouwplan door derden dat niet binnen de vigerende bestemming gerealiseerd kan worden. Dit wordt aangemerkt als een particulier initiatief. De ontwikkelaar van dat bouwplan is dan ook eigenaar van de grond.

Figuur 5: Samenstelling onderhandelingssteam

De bovenstaande tabel geeft aan hoe e.a. verloopt binnen de standaard lijn- en projectorganisatie. Uiteraard kan de organisatie wijzigen waardoor namen van functies wijzigen. In dat geval moet er gekeken worden naar wat er bedoeld wordt en niet naar de specifieke naamgeving. Ook kan het college of de gemeentesecretaris voor een opgave een projectdirecteur o.i.d. benoemen met specifieke bevoegdheden waardoor de invulling van bovenstaand schema verandert.

Dossievorming is bij aan- of verkoop van onroerend goed van wezenlijk belang, zeker gelet op de procedures die in bepaalde gevallen gevoerd worden (voorkeursrecht en Onteigening conform de Omgevingswet). Gedurende de onderhandelingen houdt het onderhandelingssteam notulen bij van het verloop van de gesprekken en een besluitenlijst. In de notulen worden alle afspraken vastgelegd die tot dat moment tussen partijen zijn overeengekomen. In ieder overleg worden de notulen van het voorgaande overleg (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.

- Voor iedere onderhandeling stelt de gemeente een onderhandelingssteam samen, waarbij de aanleiding voor de onderhandeling bepalend is voor de samenstelling van het team.
- Tijdens de onderhandelingen zal de gemeente zich te allen tijde laten vertegenwoordigen door ten minste twee gemeenteambtenaren.
- Van de onderhandelingsgesprekken worden notulen bijgehouden waarin alle afspraken worden vastgelegd die tot dat moment tussen partijen zijn overeengekomen. De notulen worden in ieder volgend overleg (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.

Besluit tot het aangaan van de overeenkomst

Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om te besluiten over privaatrechtelijke rechtshandelingen op basis van art. 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet. Besluitvorming door een ambtenaar of afzonderlijke wethouder met betrekking tot het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst kan alleen als deze persoon daartoe bevoegd is middels een mandaat en het benodigde budget geregeld is. Ontbreekt een rechtsgeldig besluit van het bevoegde orgaan om de overeenkomst aan te gaan, dan komt de overeenkomst in beginsel niet tot stand.

Totstandskomingsvoorbehoud

Het onderhandelingssteam onderhandelt altijd onder voorbehoud van besluitvorming door het college tot het aangaan van de desbetreffende overeenkomst. Voorwaarde is wel dat het college geen, of geen indringende bemoeienis heeft gehad met de inhoud van de onderhandelingen omdat anders goedkeuring van de overeenkomst mogelijk niet meer onthouden kan worden.

Bij ingrijpende gevolgen voor de gemeente zal het college op grond van art. 169 lid 4 van de Gemeentewet wachten met besluitvorming totdat de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt. In bepaalde gevallen kan het college zijn bevoegdheid verbinden aan de instemming door de gemeenteraad door dit expliciet te besluiten. Dit zal aan de contractpartner expliciet kenbaar worden gemaakt.

Mandaat

Het besluit tot mandatering van een persoon wordt schriftelijk genomen en vastgelegd in het mandaatregister van de gemeente. Dit mandaatregister is gepubliceerd op de website van de Gemeente Schiedam. De burgemeester is op grond van art. 171 Gemeentewet bevoegd om namens de gemeente overeenkomsten te ondertekenen. Ook deze bevoegdheid kan aan een ambtenaar of wethouder worden overgedragen en wordt een *volmacht* genoemd. Op het volmacht zijn de regels van mandaat van toepassing, conform art. 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht. Om de rol van het college bij privaatrechtelijke overeenkomsten zuiver te houden, is het van belang dat gedurende onderhandelingen met betrekking tot vastgoedtransacties tussen de gemeente en derden, directe betrokkenheid van collegeleden voorkomen wordt. Bij voorkeur besluit een compleet college van Burgemeester en Wethouders over grondtransacties, voor zover besluitvorming niet in mandaat geschiedt.

4.3 Contractvormen

Nadat een initiatief als voldoende kansrijk is beoordeeld door de gemeente komt een fase waarin de gemeente afspraken wil maken met de private partij. Afhankelijk van de belangen zijn de aard van de overeenkomst en de daarin te verwerken afspraken verschillend. Een belangrijke aspect hierin is het grondeigendom, maar ook de vraag of de gemeente bereid is risico te nemen of te investeren. Er zijn verschillende vormen van overeenkomsten die worden gebruikt om afspraken tussen de gemeente en andere partijen vast te leggen. Daarbij zal altijd sprake zijn van maatwerk. In de overeenkomsten wordt een aantal vaste onderwerpen opgenomen, zoals:

- Doelstelling van de overeenkomst
- Omschrijving van hetgeen verkocht wordt
- Einddatum
- Kostenverdeling
- Prijspeil
- Indexeringspercentage (indien van toepassing)
- Termijnen
- Vergoedingen (indien van toepassing)
- Garanties (bankgarantie)
- Naheffing bij realisatie van hogere VON prijzen dan bij sluiting grondovereenkomst
- Ontbindende voorwaarden
- Afscheidsregeling
- Verbod op overdracht van de overeenkomst
- BIBOB bepaling

Bankgarantie

Om te voorkomen dat de gemeente financiële schade leidt als gevolg van het niet nakomen van alle verplichtingen door de andere contractpartij(en), zal de gemeente in voorkomende gevallen vragen om een onherroepelijke, onvoorwaardelijke en op eerste aanzeggen van de gemeente inroepbare bankgarantie of in sommige gevallen een concerngarantie. Een bankgarantie is een overeenkomst tussen een bank en de contractpartner van de gemeente. De bank verplicht zich daarmee tot het betalen van een bedrag aan de gemeente op het moment dat de contractpartij zijn verplichtingen niet nakomt en de gemeente om uitbetaling vraagt. Tegenover de garantie van de bank staan kosten voor de contractpartner van de gemeente, die daardoor kan worden beperkt in de kredietruimte. Desalniettemin is een dergelijke garantie in veel gevallen gewenst, gelet op de financiële risico's die de gemeente loopt. De bankgarantie kan in diverse overeenkomsten aan de orde komen, vooral waar het kostenverhaal of het realiseren van grondopbrengsten betreft.

Een andere vorm van zekerheidsstelling die soms wordt toegepast bij gebiedsontwikkeling is een concern-garantie. Dit is een verklaring waarbij de moedervenootschap (of een andere groepsmaatschappij) zich garant stelt voor de verplichtingen van de dochterverenootschap. Het moederbedrijf moet voldoende solvabel zijn om de concerngarantie te kunnen uitkeren.

Als het door de gemeente Schiedam noodzakelijk wordt geacht om aanvullende zekerheden te verkrijgen omtrent de nakoming van de verplichtingen door de andere contractpartij, dan zal zij vragen om een onherroepelijke, onvoorwaardelijke en op eerste aanzeggen van de gemeente inroepbare bankgarantie/concerngarantie.

Meest voorkomende overeenkomsten

De meest voorkomende overeenkomsten worden in onderstaande tekst toegelicht.

- *Intentieovereenkomst*
Als de gemeente (grotendeels) geen eigenaar is van de grond kan zij besluiten om een intentieovereenkomst aan te gaan met een particuliere partij. In een intentieovereenkomst staat wie wat doet gedurende een bepaalde periode om de haalbaarheid, voor een door de marktpartij gewenste ontwikkeling te onderzoeken. Voor de duur van de overeenkomst worden afspraken gemaakt over de kosten die de gemeente maakt om de ontwikkeling te faciliteren. In de vervolgovereenkomst (bijvoorbeeld anterieure overeenkomst) wordt het kostenverhaal verder geregeld. Intentieovereenkomsten hebben een wat algemener karakter, al is er altijd sprake van enig maatwerk. In het verlengde van de intentieovereenkomst kan sprake zijn van een anterieure of posterieure overeenkomst, c.q. een bouwclaimovereenkomst of concessieovereenkomst.
- *Anterieure en posterieure overeenkomst*
Beide overeenkomsten worden toegepast bij ontwikkelingen van particulieren, waarbij de gemeente (nu en in de toekomst) geen grondeigendom heeft en er alleen sprake is van kostenverhaal. De anterieure overeenkomst is reeds behandeld in paragraaf 3.4.4 Privaatrechtelijk: anterieure overeenkomst, van de Kadernota Grond 2025. Dit zijn in principe altijd maatcontracten.
- *Grondreserveringsovereenkomst*
Als de gemeente bij een private ontwikkeling geheel of gedeeltelijk grondeigenaar is, wordt vaak een grondreservering overeengekomen. Op de grondreservering wordt verder ingegaan in paragraaf 4.3.
- *Verwervingsovereenkomsten*
De gemeente koopt, of komt tot minnelijke onteigening (koopovereenkomst op basis van vastgestelde schadeloosstelling), of tot onteigening. Een variant is een ruilovereenkomst, zodat een gunstigere verkaveling bereikt kan worden.
- *Bouwclaimovereenkomst*
Binnen deze overeenkomst koopt de gemeente grond van private partijen en geeft vervolgens bouwclaims af aan deze partijen. Het exploitatierisico ligt daarna bij de gemeente. Een variant is de bouwclaimovereenkomst waarbij de gemeente alleen fiscaal bouwrijp maakt.
- *Concessieovereenkomst*
Met deze overeenkomst verleent de gemeente het recht om een gebied te ontwikkelen en daarbij aanzienlijk exploitatierisico te lopen. De gemeente verkoopt de uitgeefbare grond met de verplichting ook de grond bouw- en woonrijp te maken. Hierbij moet voldaan worden aan de regels zoals gesteld in de vigerende Aanbestedingswet.
- *Uitgifte- of ontwikkelovereenkomst*
Als alle onderzoeken zijn gedaan en de uitkomsten aanleiding geven om een volgende stap te zetten, dan wordt onderhandeld over het verdere verloop van de ontwikkeling. Daaronder vallen de voorwaarden voor de verkoop van de gronden van de gemeente aan de marktpartij. Een succesvolle onderhandeling resulteert in een ontwikkelovereenkomst. In de ontwikkelovereenkomst komen aanvullend op de eerder genoemde onderwerpen ook aan de orde:
 - Waardering grond (op basis van taxatie, of in geval van een aanbesteding de uitkomst hiervan)
 - Moment van afname van de grond
 - Reserveringsvergoeding (zie volgende paragraaf voor nadere toelichting)
 - Fiscale levering
 - Onderlinge verdeling van de werkzaamheden
 - Definities van bouwrijp en woonrijp

4.4 Grondreservering

In bepaalde gevallen heeft een ontwikkelende partij de wens om een kavel te reserveren voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling. Het is dan gebruikelijk om in de overeenkomst met ontwikkelaars afspraken op te nemen over het betalen van een reserveringsvergoeding. De reserveringsvergoeding is bedoeld als financiële prikkel en ziet toe op een redelijke vergoeding voor de gemeente. In deze paragraaf worden de kaders beschreven die moeten leiden tot een eenduidig reserveringsbeleid. De volgende onderwerpen worden nader toegelicht:

- reserveringstermijnen
- reserveringsvergoedingen
- prijsaanpassingen die over een jaarschijf heengaan

Reserveringstermijnen

De marktpartij krijgt standaard een reserveringsperiode van 12 maanden aangeboden. In deze periode moet de ontwikkelaar een voor de gemeente haalbaar plan presenteren. Na verloop van zes maanden binnen deze periode gaat de ontwikkelaar een grondreserveringsvergoeding betalen. Na deze reserveringstermijn van 12 maanden verloopt de overeenkomst tenzij deze wordt verlengd. Hierna eindigt de grondreserveringsovereenkomst. Mocht dezelfde rechtspersoon een nieuwe reservering willen, dan komt deze niet meer in aanmerking voor een kosteloze reserveringsperiode, maar moet er meteen bij aanvang een vergoeding betaald worden.

Als de marktpartij de reservering wenst te verlengen en de gemeente kan hiermee instemmen, dan volgt een betaalde reservering. Deze verlenging kent een maximale duur van 6 maanden. Na het verlopen van de betaalde reserveringsperiode moet worden overgegaan tot contractvorming. Lukt dat niet, of wenst de marktpartij niet tot een overeenkomst te komen, dan vervalt de reservering op de kavel. In beide gevallen is de marktpartij verplicht om de reserveringsvergoeding te betalen. Een eerste verlenging van de grondreservering kan in mandaat verlengd worden door de teammanager Vastgoed, Grondbeleid en Ondersteuning. Het college kan besluiten tot verlenging van de daarop volgende termijnen.

Reserveringsvergoeding

Als basis voor de reserveringsvergoeding wordt de geschatte grondwaarde voor de beoogde functie gebruikt. De reserveringsvergoeding wordt vervolgens bepaald door de grondwaarde van de beoogde toekomstige functie te vermenigvuldigen met de reserveringsrente. De reserveringsrente is gelijk aan het uitgiftepercentage voor de bepaling van de erfpachtcanon in de gemeente Schiedam. Ten slotte wordt de reserveringsvergoeding aangepast naar de looptijd van de reservering, aangezien het canonpercentage gebaseerd is op 365 dagen. In een formule ziet dit er als volgt uit:

$$\text{Reserveringsvergoeding} = \text{grondwaarde} * \text{reserveringsrente} * (\text{aantal dagen}/365)$$

Indien de grondreservering leidt tot een gronduitgifte die residueel bepaald is dan mag de betaalde reserveringsvergoeding een kostenpost zijn in de stichtingskostenopzet.

Prijsaanpassingen

Als de betaalde reserveringsperiode doorloopt tot in het volgende jaar, dan zal de reserveringsvergoeding voor de periode in dat jaar worden geïndexeerd op basis van de CPI-index alle huishoudens.

Afwijken

Het college kan gemotiveerd van de hiervoor beschreven beleidslijn afwijken. Als motivatie kan gedacht worden aan: aantoonbare kosten van de ontwikkelaar, omvang van het te reserveren perceel en fasering van de gronduitgifte, complexiteit van de ontwikkeling, publiekrechtelijke obstakels die ernstige vertraging veroorzaken, vertraging door gemeentelijke overschrijding van termijnen en overige argumenten die de redelijkheid van de beleidslijn tenietdoen.

4.5 Contractmanagement

Het beheer van lopende contracten is van groot belang voor het beheersen van de risico's. Het is daarom van belang dat er structureel voldoende aandacht voor het contractmanagement en dossiervorming is, zodat rechten en verplichtingen goed in beeld blijven en hier tijdig op wordt geacteerd. Er vindt een koppeling plaats tussen de risicoanalyse en de contractuele rechten en verplichtingen.

-	Na het sluiten van een overeenkomst voor gebiedsontwikkeling worden de rechten en verplichtingen in beeld gehouden door adequaat contractmanagement.
-	Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een koppeling gemaakt met de risicoanalyse voor het project, waarin de rechten en verplichtingen als risico's en kansen worden verwerkt.

5 Overzicht oud versus nieuw beleid

OUD versus NIEUW beleid Uitvoeringsnota Grond		
	was	wordt

Financiële monitoring/ Monitor grondexploitaties	Om ongewenste cumulatieve effecten tijdig te constateren wordt er een monitor met effecten bijgehouden.	Om ongewenste cumulatieve effecten tijdig te constateren wordt er twee keer per jaar gekeken welke effecten zich voordoen in de grondexploitaties.
Risicomanagement	- Voor grondexploitaties (en/of gebiedsontwikkelingen in de realisatiefase): als de kans van optreden op een ongewenste gebeurtenis (risico) groter is dan 50% dan moet dit effect in de begroting worden opgenomen. - De risicoanalyse wordt per kwartaal aansluitend op de P&C cyclus geactualiseerd.	- Voor grondexploitaties (en/of gebiedsontwikkelingen in de realisatiefase): als de kans van optreden op een ongewenste gebeurtenis (risico) groter is dan 50% dan moet dit effect in de begroting worden opgenomen. - De risicoanalyse wordt aansluitend op de P&C-cyclus geactualiseerd.
Inbreng vastgoed	Inbreng van vastgoed door andere gemeentelijke diensten en onderwijs gebeurt altijd tegen boekwaarde.	idem
Civieltechnisch prijzenboek	Vanuit de grondexploitaties zal jaarlijks in samenspraak met de gemeentelijke civieltechnisch adviseurs een prijzenboek met civieltechnische kentallen worden opgewerkt als input voor het aankomende MPG.	idem
MPG (zat in Kadernota grond 2020)	In het MPG wordt per grondexploitatie kort ingegaan op de kenmerken, de resultaten, de risico's en de gebeurtenissen in het voorgaande jaar. Ook wordt er ingegaan op de omvang van de bouwprogramma's in de grondexploitaties in relatie tot de beleidsdoelstellingen voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies.	Het MPG geeft per grondexploitatie de kenmerken, de resultaten, de risico's en de gebeurtenissen in het voorgaande jaar. Ook wordt ingegaan op de omvang van de bouwprogramma's in relatie tot de beleidsdoelstellingen voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en overige functies. Ook wordt gemonitord of het grondbedrijf winstgevend wordt voor de Vennootschapsbelasting. In de geheime bijlage wordt een samenvatting gegeven van de verschillen en wordt er ingegaan op het strategisch eigendom.
Strategisch bezit	In het MPG komt een opsomming van het strategisch bezit van de gemeente waarbij wordt aangegeven: • Datum aankoop; • Huidig gebruik; • Reden van aankoop • Stand van zaken van de ontwikkeling • Bestemming en vastlegging hieromtrent • Boekwaarde • Laatste taxatiewaarde en –datum • Onderhoudsstaat van het vastgoed • Gerealiseerde kosten en opbrengsten • Staat exploitatieplan	In het MPG komt een opsomming van het strategisch eigendom van de gemeente waarbij wordt aangegeven: • Huidig gebruik; • Reden van aankoop • Stand van zaken van de ontwikkeling • Boekwaarde • Laatste taxatiewaarde en –datum • Onderhoudsstaat van het vastgoed
Onderhandelingen	- Voor iedere onderhandeling stelt de gemeente een onderhandelingssteam samen, waarbij de aanleiding voor de onderhandeling bepalend is voor de samenstelling van het team. - Tijdens de onderhandelingen zal de gemeente zich te allen tijde laten vertegenwoordigen door ten minste twee gemeenteambtenaren.	idem

	- Van de onderhandelingsgesprekken worden notulen bijgehouden waarin alle afspraken worden vastgelegd die tot dat moment tussen partijen zijn overeengekomen. De notulen worden in ieder volgend overleg (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.	
Aanvullende zekerheden	- Als het door de gemeente Schiedam noodzakelijk wordt geacht om aanvullende zekerheden te verkrijgen omtrent de nakoming van de verplichtingen door de andere contractpartij, dan zal zij vragen om een onherroepelijke, onvoorwaardelijke en op eerste aanzeggen van de gemeente inroepbare bankgarantie/concerngarantie.	idem
Contractmanagement	- Na het sluiten van een overeenkomst voor gebiedsontwikkeling worden de rechten en verplichtingen in beeld gehouden door adequaat contractmanagement. - Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een koppeling gemaakt met de risicoanalyse voor het project, waarin de rechten en verplichtingen als risico's en kansen worden verwerkt	idem
Bedrijventerreinen	Bedrijventerreinen zijn: - <i>Spaanse Polder</i> - <i>'s-Graveland-Zuid</i> - <i>'s-Graveland-Noord</i> - <i>Schieveste</i> - <i>Kethelvaart</i> - <i>Hof van Spaland</i> - <i>Havengebied</i> - <i>Nieuw-Mathenesse</i> - <i>Nieuwe Maas</i>	Vervallen