



# Grondbeleid 2024-2028



Gemeente  
**Westerkwartier**



## Inhoudsopgave

		<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Opgave en ambities gemeente Westerkwartier</b>	<b>6</b>
2.1	Omgevingsvisie	6
2.2	Woonvisie 2020-2025	6
2.3	Woondeal en coalitieakkoord	6
2.4	Woonplannen per kern	7
2.5	Visie Duurzaamheid (2020-2025)	7
2.6	Detailhandelsvisie (2019)	7
<b>3</b>	<b>Grondbeleid</b>	<b>9</b>
3.1	Actief grondbeleid	9
3.2	Actief-faciliterende rol gemeente	9
3.3	Facilitair grondbeleid	9
3.4	Situationeel grondbeleid	9
<b>4</b>	<b>De inzet van instrumenten bij actief grondbeleid</b>	<b>12</b>
4.1	Voorkeursrecht	12
4.2	Onteigeningsrecht	12
4.3	Grondverwerving	12
4.4	Samenwerkingsvormen bij actief grondbeleid	14
<b>5</b>	<b>De inzet van instrumenten bij faciliterend grondbeleid.</b>	<b>15</b>
5.1	De Omgevingswet	15
5.2	Kostenverhaalsovereenkomst (privaatrechtelijk spoor)	15
5.3	Publiekrechtelijk kostenverhaal gebiedsontwikkeling	16
5.4	Kruimelgevallen	17
5.5	Posterieuze overeenkomst (privaatrechtelijk spoor)	17
5.6	Samenwerking bij faciliterend grondbeleid	17
5.7	Stedelijke kavelruil	18
<b>6</b>	<b>Uitgifte van gronden</b>	<b>19</b>
6.1	Verkoop gronden - staatssteun	19
6.2	Compliance check (wet Bibob)	19
6.3	Aanbesteding bij verkoop grond	19
6.4	Verkoop grond – Didamarrest	20

6.5	Erfpacht	21
<b>7</b>	<b>Grondprijzenbeleid</b>	<b>22</b>
7.1	Residuele methode	22
7.2	Grondquote methode	22
7.3	Vergelijkingsmethode / comparatieve grondprijsbepaling	22
7.4	Kostprijsmethode	22
7.5	Vaste grondprijs	23
7.6	Grondprijzenbeleid	23
<b>8</b>	<b>Tijdelijk beheer</b>	<b>25</b>
8.1	Verhuur gronden	25
8.2	Pacht	25
8.3	Bruikleen	25
8.4	Snippergroen	26



# 1 Inleiding

Gebiedsontwikkeling is continu aan veranderingen onderhevig. Naast verandering van wet- en regelgeving moet hier, met name de laatste tijd, ook gedacht worden aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Er is een tekort aan woningen, met name aan betaalbare woningen. Hierdoor staat de gemeente Westerkwartier voor verschillende uitdagingen. De gemeente Westerkwartier wil op deze veranderingen kunnen anticiperen. De wijze waarop dit gebeurt is afhankelijk van de ambities en doelstellingen van de gemeente.

Een concrete uitdaging voor de gemeente is het realiseren van (betaalbare) woningen. Deze bepalen voornamelijk de rol die de gemeente zal aannemen op de grondmarkt. Om deze ontwikkeling zorgvuldig te begeleiden dan wel te faciliteren is het nodig om een aantal afspraken te maken.

De nota Grondbeleid is het kader en daarmee een sturingsmiddel, om een afweging te maken hoe de ambities en de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente kunnen worden bereikt. De nota Grondbeleid helpt de gemeente om in de huidige markt de rol te bepalen op de grondmarkt en geeft inzicht in de consequenties die met de aan te nemen rol van de gemeente samenhangen.

Onderhavige nota Grondbeleid vervangt de nota Grondbeleid 2021 -2025. Bij het besluit tot vaststelling van laatstgenoemde nota is ook opgenomen dat de werking van de nota Grondbeleid na twee jaar beknopt geëvalueerd zou worden. Deze evaluatie was wenselijk om de volgende redenen:

1. met het oog op eventuele actualisatie en bijstelling van doelstellingen van de gemeente;
2. de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

## 1.1 Doelstelling

Grondbeleid is het beleid dat gericht is op het realiseren van ruimtelijke doelstellingen. Het is daarmee geen doel op zich, maar een middel om andere doeleinden te verwezenlijken. Het grondbeleid ondersteunt andere gemeentelijke beleidsterreinen, zoals bijvoorbeeld volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en economische zaken. De hoofdkeuzes die de gemeente ten aanzien van het grondbeleid kan maken zijn actief grondbeleid en facilitair (passief) grondbeleid. Aan deze varianten kan nog een 'tussenvariant' worden toegevoegd, namelijk het 'actief-faciliterend' grondbeleid.

Bij de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Westerkwartier spelen de volgende factoren een belangrijke rol om tot een goede afweging en invulling te komen:

- ◆ bijdrage aan het maatschappelijk belang / doelstellingen en ambities;
- ◆ prioritering van ontwikkelingen;
- ◆ financiële haalbaarheid, inclusief risicobepaling;
- ◆ ruimtelijke inpassing.

De gemeente Westerkwartier maakt bij ruimtelijke ontwikkelingen op basis van deze factoren een integrale afweging over haar rol met betrekking tot het te voeren grondbeleid. Hierbij zal de samenhang met andere ontwikkelingen binnen de gemeente, ook van initiatieven uit de markt / particulieren en de ambities van de gemeente worden onderzocht.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 besteden we aandacht aan de doelstellingen en de ambities van de gemeente. In hoofdstuk 3 worden de verschillende vormen van grondbeleid toegelicht. In hoofdstuk 4 en 5 zijn de beschikbare instrumenten bij actief grondbeleid respectievelijk faciliterend grondbeleid uitgewerkt. Hoofdstuk 6 gaat in op uitgifte van gronden. In hoofdstuk 7 zijn de verschillende methodieken van het grondprijzenbeleid uitgewerkt. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op vormen van tijdelijk beheer.



## 2 Opgave en ambities gemeente Westerkwartier

De belangrijkste visiedocumenten voor de opgave en de ambities van de gemeente Westerkwartier zijn:

- ◆ Omgevingsvisie
- ◆ Woonvisie 2020-2025
- ◆ 'Interprovinciale Woondeal Regio Groningen-Assen'
- ◆ Coalitieakkoord gemeente Westerkwartier 2022-2026
- ◆ Woonplannen per kern
- ◆ Visie duurzaamheid
- ◆ Detailhandelsvisie 2019

### 2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie vervangt de visies en plannen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving van de gemeente. De Omgevingswet biedt daarnaast extra instrumenten voor kostenverhaal, waarop in de omgevingsvisie geanticipeerd kan worden (zie hoofdstuk 5).

De omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerkwartier, waarin de ambities voor 2040 worden beschreven. De gemeente Westerkwartier heeft een viertal ambities neergezet voor de toekomst van de gemeente:

- ◆ Verbonden met de omgeving, verbonden met elkaar
- ◆ Een toekomstbestendig Westerkwartier voor jong en oud
- ◆ Een bedrijvig en innovatief Westerkwartier in een sterke regio
- ◆ Een gastvrije, aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente

### 2.2 Woonvisie 2020-2025

In de woonvisie van de gemeente is opgenomen dat de gemeente Westerkwartier in de periode tot 2029 jaarlijks netto 175 à 250 woningen moet toevoegen om de vraag te bedienen, met als zwaartepunt de eerste jaren. De bovenkant van de bandbreedte is vooral relevant voor Leek en Zuidhorn. Na 2030 komt er in een aantal dorpen veel aanbod door sterfte, wat tot lokale overschotten kan leiden. Dat mag geen reden zijn om nieuwbouw te stoppen, want overall is er blijvend een kwalitatieve vraag. Voor alle kleine dorpen geldt dus: biedt ruimte voor maatwerk en maak een plan voor die woningen die zonder ingrijpen geen goede toekomst hebben.

### 2.3 Woondeal en coalitieakkoord

Naast de aantallen te realiseren woningen op basis van de woonvisie heeft de gemeente Westerkwartier, samen met de partners uit de regio Groningen-Assen, op 15 februari 2023 een

woondeal 'Interprovinciale Woondeal Regio Groningen-Assen' gesloten met de minister van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening. In de woondeal is afgesproken dat de gemeente Westerkwartier (bruto) 2.417 nieuwbouwwoningen zal realiseren in de periode tot en met 2030. In de woonvisie werd uitgegaan van een behoefte van 1.700 tot 2.425 woningen (netto).

In het 'Coalitieakkoord gemeente Westerkwartier 2022-2026' heeft het college de wens vastgelegd om een inhaalslag te maken in de woningbouwproductie in de periode tot en met 2026. Bovenop de 250 woningen per jaar uit de woonvisie wil het college graag 150 woningen per jaar extra bouwen om het hoofd te bieden aan de actuele crisis op de woningmarkt. Deze ambitie past binnen de afspraken die in de woondeal zijn gemaakt, die vragen ook om een versnelling van de woningbouw.

## 2.4 Woonplannen per kern

Elke kern binnen de gemeente Westerkwartier krijgt een woonplan. Een woonplan wordt samen met de vertegenwoordigers van dorpsbelangen, inwoners, de woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigers opgesteld. Het gaat hierbij om onder andere aan welke woningen behoefte is. Ook komt erin te staan waar vernieuwing nodig is of waar gebouwen mogelijk tot woningen om te vormen zijn. Daarnaast is er aandacht voor de leefbaarheid van de woonomgeving. Het woonplan maakt duidelijk wat er zou moeten gebeuren in een dorp en waar dit zou kunnen.

## 2.5 Visie Duurzaamheid (2020-2025)

De visie duurzaamheid is veelomvattend. Het centrale doel is "een duurzame samenleving met 50% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 en CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050". Voor deze nota Grondbeleid is van belang welke uitgangspunten de gemeente Westerkwartier bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert.

### Ruimtelijke ontwikkelingen

Bij uitleglocaties voor nieuwbouw is standaard aandacht voor duurzaamheidsaspecten: oriëntatie van woningen in relatie tot bezonning, openbare ruimte, klimaatadaptatie, mobiliteit en bouwmaterialen met een lage CO<sub>2</sub>-impact.

Duurzame kansen bij herbestemming van voormalige bedrijventerreinen / industrieterreinen en op gronden die hiervoor of als woningbouwlocatie zijn verworven, maar niet (meer) worden benut (zonneparken / windenergie).

Keuzes voor duurzaam materiaalgebruik, aanpassingen voor de toekomstige riool- en energie-infrastructuur. Het vervangen van openbare verlichting voor led-armaturen.

### Zonneparken en windenergie

De opgaven van de gemeente Westerkwartier is om in 2030 vijf keer zoveel duurzame elektriciteit willen opwekken ten opzichte van 2020. Om omwonende mee te laten profiteren vindt de gemeente Westerkwartier het belangrijk om afspraken te maken tussen de 'dorpen' en ontwikkelaars. Overeenkomstig de Visie hernieuwbare elektriciteit worden deze afspraken in anterieure overeenkomsten vastgelegd. Uitgangspunt hierbij is dat 50% in lokaal eigendom komt. Dit uitgangspunt geldt ook als de ontwikkelaar de gronden van de gemeente heeft gekocht

## 2.6 Detailhandelsvisie (2019)

Een belangrijke doelstelling van de visie is de positie van de winkelgebieden in de toekomstige voorzieningenstructuur van de gemeente en de regio duidelijk neer te zetten.

De gemeentelijke detailhandelsvisie is opgebouwd vanuit een aantal algemene belangrijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen samen ook de kern van de visie. De basisuitgangspunten zijn:

- ◆ Begrenzing winkelgebieden aangeven
- ◆ Uitbreiding van detailhandel buiten bestaande winkelgebieden niet toestaan
- ◆ Terugdringen overaanbod; werken aan compacte centra
- ◆ Concentratie overige centrumvoorzieningen in huidige winkelgebieden; optimalisatie leefbaarheid
- ◆ Handhaving versterken
- ◆ Gezamenlijke aanpak nodig van alle betrokkenen





## 3 Grondbeleid

In principe zijn er op hoofdlijnen twee varianten voor het uitvoeren van het grondbeleid, te weten actief grondbeleid en facilitair (passief) grondbeleid. Aan deze varianten kan nog een 'tussenvariant' worden toegevoegd, namelijk het 'actief-faciliterend' grondbeleid.

### 3.1 Actief grondbeleid

De overheid begeeft zich als 'ondernemer' op de grondmarkt, verwerft gronden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen, maakt deze bouwrijp en verkoopt bouw kavels. De gemeente heeft bij deze vorm van grondbeleid de volledige regie op de ontwikkeling en realiseert het financiële resultaat.

### 3.2 Actief-faciliterende rol gemeente

De gemeente kan belang hebben bij een ruimtelijke ontwikkeling zonder dat zij het (financiële) risico hiervoor wil lopen en de grondexploitatie wil voeren. In deze tussenvariant neemt de gemeente dan wel het initiatief om aan te geven wat de doelstellingen / randvoorwaarden zijn van een gebiedsontwikkeling. Aantrekkelijke randvoorwaarden kunnen voor de markt reden zijn om de gemeente te benaderen met ideeën voor de gebiedsontwikkeling en de wijze waarop deze tot stand kan komen.

Deze vorm van 'actief-faciliterend' grondbeleid kan in deze gevallen een goede manier zijn om ontwikkelingen te stimuleren. De gemeente probeert de markt met het opstellen van een ruimtelijk kader als het ware uit te nodigen.

### 3.3 Facilitair grondbeleid

De overheid laat de aankoop van gronden, de exploitatie en de verkoop van bouw kavels over aan de markt. De taak van de overheid beperkt zich tot de regie op hoofdlijnen door het stellen van de (ruimtelijke) randvoorwaarden voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is de gemeente verplicht, ingevolge de Omgevingswet, zorg te dragen voor het verhaal van de gemeentelijke kosten.

### 3.4 Situationeel grondbeleid

De gemeente Westerkwartier hanteert een situationeel grondbeleid, dat ruimte laat voor maatwerk en marktwerking. Per locatie dan wel project wordt, conform het afwegingskader (figuur 1) de meest adequate vorm van grondbeleid bepaald. De rol die de gemeente op basis van het afwegingskader kan aannemen is: actief, actief-faciliterend of facilitair. Hierbij kan een actieve / actief-faciliterende rol ook leiden tot een samenwerking met derden.

Om een keuze te maken tussen de verschillende vormen van grondbeleid past de gemeente maatwerk toe door per initiatief een afweging te maken over de aan te nemen rol. De te nemen stappen uit het afwegingskader worden hieronder toegelicht.

#### Stap 1

Een ontwikkeling kan worden geïnitieerd door 1) een derde, zoals een ontwikkelende partij of een particulier grondeigenaar of 2) door de gemeente Westerkwartier zelf. Als een derde zich meldt bij de gemeente met een plan, dan is de basishouding dat de gemeente in principe meewerkt, mits het een ruimtelijk gewenste ontwikkeling is. Het initiatief wordt getoetst aan de voorwaarden en eisen zoals vastgelegd in de omgevingsvisie, woonvisie en ander relevant sectoraal beleid. In het geval de gemeente Westerkwartier het initiatief neemt dan gelden uiteraard dezelfde voorwaarden en eisen.

#### Stap 2

Indien een initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden en eisen, dan maakt de gemeente de volgende afweging:

1. De ruimtelijke ontwikkeling draagt in beperkte mate bij aan sectorale beleidsdoelstellingen en bestuurlijke ambities, heeft geen hoge prioriteit maar is wel wenselijk. De gemeente neemt dan een facilitaire rol aan. Medewerking is dan mogelijk onder de voorwaarde dat het kostenverhaal is geregeld middels een kostenverhaalsovereenkomst.
2. De ruimtelijke ontwikkeling draagt in belangrijke mate bij aan de beleidsdoelstellingen en bestuurlijke ambities, bijvoorbeeld vanuit de Woonvisie en/of het Programma Woningbouw en heeft daarmee een hoge prioriteit. Een ontwikkeling kan leiden tot een belangrijke waardecreatie binnen de gemeente, waarbij een sterke sturing vanuit de gemeente gewenst / vereist is. De gemeente Westerkwartier onderzoekt dan of een actieve rol mogelijk is.

#### Stap 3

Indien afweging 2 uit stap 2 aan de orde is zal onderzocht worden in hoeverre het initiatief financieel haalbaar is. Hierbij is het van belang de grondposities in het betreffende gebied in kaart te hebben en de kosten en de opbrengsten, op basis van het gewenste programma, van de ontwikkeling tegen elkaar af te zetten. Financieel haalbaar kan ook betekenen dat de ontwikkeling een tekort oplevert, maar dat de ontwikkeling zodanig bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen en bestuurlijke ambities dat de gemeente bereid is dit tekort af te dekken.

#### Stap 4

Wanneer het plan financieel haalbaar is, al dan niet met een af te dekken tekort, wordt een inschatting gemaakt van de risico's. Wanneer de risico's worden afgezet tegen de uitkomst van het financiële haalbaarheidsonderzoek kan de afweging worden gemaakt of de gemeente Westerkwartier bereid is om risico (bestuurlijk, maatschappelijk of financieel) te lopen om de ambities en doelstellingen te bereiken.

#### Stap 5

Als laatste dient de afweging plaats te vinden in hoeverre de gemeente Westerkwartier beschikt over voldoende capaciteit en kennis binnen de organisatie. Hierbij kan ook worden onderzocht of het inhuren van capaciteit en kennis aan de orde is.

#### Stap 6

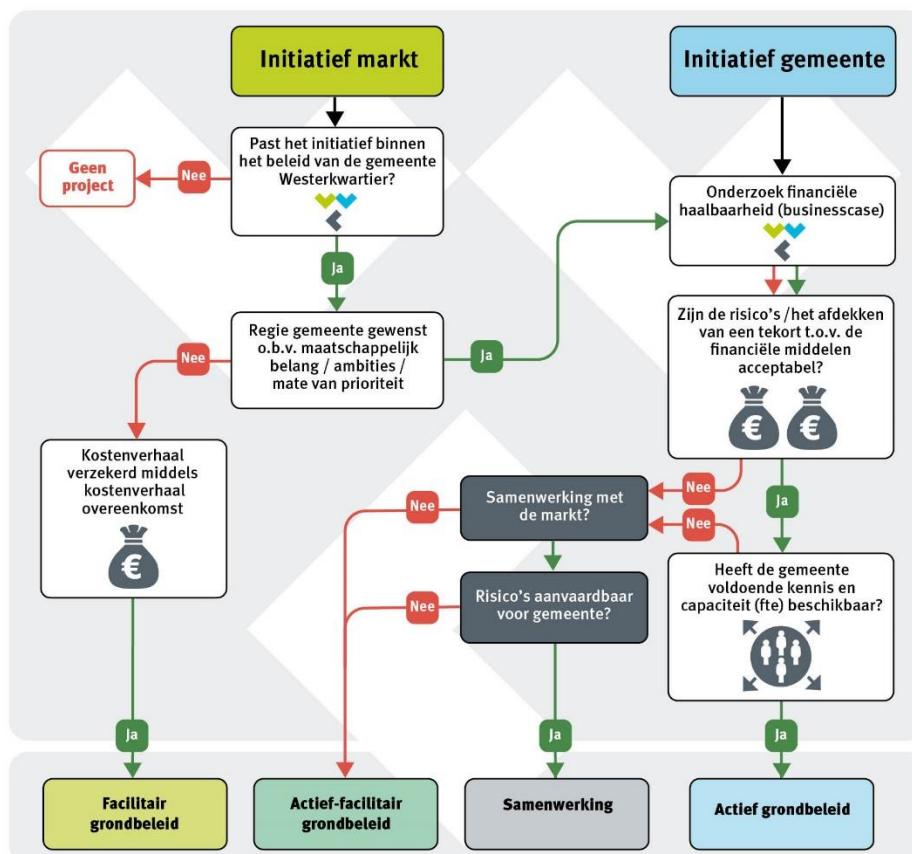
Indien de conclusie bij stap 4 en/of 5 is dat de gemeente de ontwikkeling zelf niet geheel actief kan oppakken onderzoekt de gemeente of er nog een samenwerking mogelijk is met de markt. Deze situatie is aan de orde in het geval een deel van de gronden in eigendom is van bijvoorbeeld een

marktpartij. Hierbij wordt opnieuw een inschatting gemaakt van de risico's en kan de afweging worden gemaakt of de gemeente Westerkwartier bereid is om deze risico's, met name financieel, te lopen om de ambities en doelstellingen te bereiken.

Voor de afweging definitief kan worden gemaakt worden de resultaten uit stap 3, 4, 5 en 6 afgezet tegen de financiële positie van de gemeente. Hierbij is het van belang dat financiële resultaten van eventuele aankopen van gronden, de kosten voor het realiseren van de ontwikkeling en de geanalyseerde risico's worden afgezet tegen de beschikbare reserves en het weerstandsvermogen van de gemeente. Vanuit deze afweging kunnen de volgende keuzes worden gemaakt:

- ◆ Actieve rol: de financiële middelen, reserves en weerstandsvermogen, laten toe dat de gemeente de ontwikkeling zelf risicodragend oppakt.
- ◆ Samenwerking: de financiële middel, reserves en weerstandsvermogen, zijn toereikend om de ontwikkeling deels risicodragend gezamenlijk met de markt op te pakken.
- ◆ Actief-facilitair: de financiële middelen, reserves en weerstandsvermogen, zijn niet toereikend om de ontwikkeling geheel actief of in samenwerking met de markt risicodragend op te pakken. De gemeente zorgt dan voor de benodigde randvoorwaarden en het planologisch besluit van de ontwikkeling, maar laat de ontwikkeling verder over aan de markt.

Figuur 1. Afwegingskader grondbeleid





## 4 De inzet van instrumenten bij actief grondbeleid

In dit hoofdstuk worden de verschillende grondinstrumenten beschreven bij het voeren van actief grondbeleid. In de komende paragrafen worden ingaan op het voorkeursrecht, het onteigeningsrecht, grondverwerving en de samenwerkingsvormen bouwclaimmodel en joint venture.

### 4.1 Voorkeursrecht

De Omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om met een voorkeursbeschikking een voorkeursrecht te vestigen, hetgeen wil zeggen dat eigenaren in het gebied waar een voorkeursrecht op is gevestigd verplicht zijn bij voorgenomen verkoop het eigendom eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

### 4.2 Onteigeningsrecht

Het vestigen van een voorkeursrecht op gronden is geen garantie dat de gemeente de grond ook daadwerkelijk in handen krijgt. De verkoop vindt nog altijd plaats op basis van vrijwilligheid. Als de gemeente de grond persé in handen wil krijgen zal ook de samenhang met onteigening moeten worden bekeken.

De Omgevingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om met onteigeningsbeschikking een eigenaar zijn eigendomsrecht te ontnemen. Hiertoe is een zeer zorgvuldige procedure in de Omgevingswet vastgelegd. Verder is het traject om tot minnelijke verwerving te komen van groot belang alvorens over kan worden gegaan op onteigening.

#### *Onteigeningsrecht:*

Gedwongen eigendomsontneming is voor eigenaren en andere belanghebbenden een zeer ingrijpend instrument. Daarom ziet de gemeente het onteigenen echt als laatste middel, de gemeente zet dit alleen in gang als alle andere middelen niet tot een wenselijk resultaat hebben geleid en het verkrijgen van eigendom noodzakelijk is ten behoeve van een project.

### 4.3 Grondverwerving

Bij actief grondbeleid begeeft de gemeente zich als 'ondernemer' op de grondmarkt. Het inzetten van in bezit zijnde gronden en/of het verwerven van grondposities (in voorkomende gevallen inclusief opstellen) behoort logischerwijs tot het instrumentarium van actief grondbeleid. Om de marktconformiteit te borgen dient voorafgaand aan een grondverwerving een taxatie te worden verricht door een onafhankelijke deskundige.



Het uitgangspunt bij grondverwerving is de minnelijke verwerving. Hierbij is sprake van het doen van een aankoop van gronden waarbij de gemeente met een grondeigenaar op een vrijwillige basis overeenstemming bereikt over de voorwaarden voor een eigendomsoverdracht naar de gemeente.

Afhankelijk van de mate van concreetheid van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen de volgende soorten verwervingen worden onderscheiden:

- ◆ De planmatige verwervingen.
- ◆ De strategische verwervingen.

#### 4.3.1 Planmatige verwervingen

Onder planmatige verwervingen wordt verstaan: het verwerven van onroerende zaken (gronden en/of opstallen) in ontwikkelgebieden waarbij de voorgenomen planologie bekend is en waarvoor de gemeenteraad reeds een grondexploitatie heeft vastgesteld. De dekking en verantwoording van deze verwervingen vindt in de grondexploitatie van het project plaats. Er is in dat geval geen apart raadsbesluit nodig om het benodigde krediet ten behoeve van de aankoop ter beschikking te stellen. Er dient evengoed wel een taxatie plaats te vinden door een onafhankelijk deskundige om de marktconformiteit te borgen.

#### 4.3.2 Strategische verwervingen

Kenmerkend voor de strategische verwervingen is dat deze plaatsvinden in gebieden waarvoor nog geen (financiële) kaders of visies zijn vastgesteld. Toch kan het gewenst zijn dat de gemeente grondposities verwerft met het oog op te verwachten mogelijkheden voor (her)ontwikkeling, compensatiedoelinden of het wegnemen van knelpunten. Door in een vroegtijdig stadium grondposities in te nemen in een potentieel ontwikkelgebied kan de gemeente haar sturingsmogelijkheden vergroten om op termijn haar beleidsambities en – doelstellingen effectief te kunnen realiseren. De raad stelt een strategisch verwervingskrediet beschikbaar met een bestedingsvolume van € 1,0 miljoen.

Bij de afweging of een strategische aankoop wel of niet wordt verricht wordt rekening gehouden met de volgende punten:

- ◆ *Ruimtelijk en maatschappelijk belang*: aantonen dat vroegtijdige aankoop van de onroerende zaak / onroerende zaken de gemeentelijke (ruimtelijke) doelstellingen dient en noodzakelijk is om de voorziene ontwikkeling(en) te realiseren.
- ◆ *Termijn*: aantonen wanneer de aan te kopen onroerende zaak / onroerende zaken in ontwikkeling worden genomen.
- ◆ *Afbreukrisico*: inschatten van het risico dat een ontwikkeling gewijzigd wordt, vertraagd wordt of zelfs niet doorgaat.
- ◆ *Marktconforme aankoopprijs*.
- ◆ Er is voldoende weerstandscapaciteit om een eventueel risico op waardedaling af te dekken.
- ◆ De jaarlijkse rente- en exploitatielasten kunnen worden gedekt in de gemeentelijke exploitatie.

Aankopen binnen het strategisch verwervingskrediet worden door het college gemeld aan de raad via een raadsinformatiebrief. In de hierop volgende verantwoording aan de raad wordt niet alleen gevraagd de dekking voor de aankoop met terugwerkende kracht te voteren, maar ook het strategisch verwervingskrediet weer aan te vullen tot € 1,0 miljoen. Dat laatste betreft een actief besluit van de gemeenteraad, waarmee de gemeenteraad op basis van haar budgetrecht telkens een autonome afweging kan maken om het strategisch verwervingskrediet weer aan te vullen na een volbrachte strategische verwerving.

## 4.4 Samenwerkingsvormen bij actief grondbeleid

Indien de gemeente de gronden (nog) niet allemaal in eigendom heeft zijn er, naast het traditionele model, twee samenwerkingsvormen die passen binnen actief grondbeleid:

- ◆ Bouwclaimmodel
- ◆ Joint-venture

### *Ad 1. Bouwclaimmodel*

Hierbij verplichten de private partijen, die gronden hebben verworven, zich om deze tegen een vaste prijs per vierkante meter aan de gemeente over te dragen, in ruil waarvoor de marktpartijen te zijner tijd een bepaald aantal bouwrijpe kavels krijgen toebedeeld. De gemeente maakt de gronden vervolgens bouwrijp. Het grondexploitatierisico berust in dit samenwerkingsmodel in beginsel volledig bij de gemeente. De grondverwerving is voor het overige, evenals het bouw- en woonrijp maken, een gemeentelijke zaak. Voordeel is wel dat de gemeente verzekerd is van gronduitgifte tegen vooraf overeengekomen prijs.

### *Ad 2. Joint-venture*

Het joint-venture model is het model waarbij gemeente en marktpartij(en) gezamenlijk een juridische entiteit oprichten, zoals een grondexploitatie-maatschappij (GEM), waaraan de gronden binnen het plangebied worden overgedragen. Deze onderneming is ook verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken en voor de gronduitgifte en draagt daarmee in feite het karakter van een geprivatiseerd grondbedrijf op locatieniveau. Het grondexploitatierisico wordt in dit samenwerkingsmodel verdeeld tussen gemeente en marktpartijen in de verhouding waarin deze partijen participeren in de juridische entiteit.

In bijlage 1 is een afwegingskader en beslismodel opgenomen voor de verschillende samenwerkingsvormen.



## 5 De inzet van instrumenten bij faciliterend grondbeleid.

In dit hoofdstuk worden de verschillende grondinstrumenten besproken die belangrijk zijn bij het uitvoeren van (actief-)faciliterend grondbeleid. Hiervoor wordt bij de komende paragrafen ingaan op de Omgevingswet, de anterieure overeenkomst, het omgevingsplan en stedelijke kavelruil.

### 5.1 De Omgevingswet

Als de gemeente grond niet zelf in eigendom heeft en een grondeigenaar / derde partij interesse heeft om deze grond te ontwikkelen, is de gemeente volgens de Omgevingswet verplicht om de gemaakte en te maken kosten te verhalen.

Die verplichting tot kostenverhaal geldt bij kostenverhaalplichtige bouwplannen (8.13 Omgevingsbesluit). Dat zijn onder andere de bouw van woningen en andere hoofdgebouwen, de bouw van een bijbehorend gebouw van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en realisatie van een woonfunctie in een bestaand gebouw of vergroting van een bestaand gebouw met meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. De kosten die de gemeente verplicht moet verhalen zijn opgesomd in een wettelijke kostensoortlijst.

Samenvattend is de gemeente verplicht tot kostenverhaal wanneer:

- ◆ De gronden **niet** in eigendom zijn bij de gemeente;
- ◆ Bij een wijziging van het omgevingsplan ;
- ◆ Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);

Kostenverhaal met toepassing van de Omgevingswet is niet nodig als het kostenverhaal al anderszins verzekerd is. Bijvoorbeeld wanneer gemeentelijke kosten worden gedekt vanuit gronduitgifte in het geval dat de gemeente eigenaar is van de grond.

De gemeente is niet verplicht om planologische medewerking te verlenen. Als een plan, ondank het kostenverhaal, voor de gemeente niet financieel haalbaar is, dan kan de gemeente ervoor kiezen om niet mee te werken.

### 5.2 Kostenverhaalsovereenkomst (privaatrechtelijk spoor)

De Omgevingswet geeft de basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten (kostenverhaalsovereenkomsten) tussen de gemeente, projectontwikkelaars en (eventuele) andere particuliere eigenaren. De kostenverhaalsovereenkomst wordt afgesloten voordat een besluit wordt genomen over een wijziging van het omgevingsplan. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken vastgelegd over de kosten die de gemeente maakt voor bijvoorbeeld de aanpassingen van openbare ruimte en de plankosten.

Een hulpmiddel om de plankosten te bepalen is de plankostenscan. In de scan worden de plankosten door gemeente geraamd met behulp van een vragen- en productenlijst. De omvang en complexiteit van het ruimtelijk project geven, via de benodigde producten en personele inzet, de uitkomst/ benodigde plankosten.

*Kostenverhaal:*

De gemeente hanteert de plankostenscan bij het bepalen van de plankosten in een kostenverhaalsovereenkomst.

De gemeente is verplicht om een kostenverhaalsovereenkomst bekend te maken<sup>1</sup> binnen twee weken<sup>2</sup> na het sluiten van de overeenkomst. De gemeente Westerkwartier plaatst de kennisgeving in het eigen elektronische publicatieblad [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en in huis-aan-huisblad.

## 5.3 Publiekrechtelijk kostenverhaal gebiedsontwikkeling

Indien de gemeente niet tot een overeenkomst kan komen met een marktpartij of particuliere partij heeft de gemeente het publiekrechtelijk kostenverhaal met en zonder tijdsvak ter beschikking. Dit is verzekerd via de kostenverhaalregels in het omgevingsplan. Met toepassing van het omgevingsplan is het tevens mogelijk om locatie-eisen af te dwingen bij een ruimtelijke ontwikkeling.

### 5.3.1 Gebiedsoverstijgende kosten

De gemeente kan alleen de kosten verhalen die op de kostensoortenlijst staan (8.15 Omgevingsbesluit). Dat geldt voor de kosten binnen een kostenverhaalsgebied maar ook voor de aanleg van gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen buiten het kostenverhaalsgebied, waarvan meerdere kostenverhaalsgebieden profijt hebben. Het gaat dan vooral om hoofdwegen, werken voor de waterhuishouding en groenvoorzieningen. Ook voor gebiedsoverstijgende kosten geldt dat het moet gaan om kosten die op de kostensoortenlijst staan.

### 5.3.2 Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling

Aanvullend op het kostenverhaal biedt de Omgevingswet mogelijk tot een vrijwillige bijdrage gebiedsontwikkeling. Artikel 13.22 van de Omgevingswet biedt een zelfstandige grondslag voor een overeenkomst over een financiële bijdrage gebiedsontwikkeling en maakt dus formeel geen deel uit van de kostenverhaalsovereenkomst. In de praktijk kan en zal deze bijdrage wel in de kostenverhaalsovereenkomst worden opgenomen.

De mogelijkheid van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage is verder niet beperkt tot de 'anterieure fase'. Ook na vaststelling van kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften kan de overeenkomst gesloten worden.

Een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling is een financiële bijdrage aan kosten van ontwikkelingen die niet onder het (publiekrechtelijk) kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Vereist is een grondslag in een omgevingsvisie of een programma. Een bijdrage kan alleen worden gevraagd als, na toepassing van het wettelijke publiek kostenverhaal, de exploitatie van de locatie het kan dragen.

---

<sup>1</sup> Artikel 16.138 Omgevingswet

<sup>2</sup> Artikel 12 Bekendmakingswet



Voorbeelden zijn onder andere aanleg van natuur, recreatie, infrastructuur, verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies.

### 5.3.3 Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

Naast de vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling biedt de Omgevingswet ook mogelijkheid tot een afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering. Artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit wijst de categorieën ontwikkelingen aan. Alleen voor deze categorieën ontwikkelingen voor verbetering van de fysieke leefomgeving kan in het omgevingsplan een financiële bijdrage worden gevraagd. Deze bijdrage staat los van het publiekrechtelijk kostenverhaal.

Artikel 13.23 van de Omgevingswet biedt de gemeente de bevoegdheid, om in het omgevingsplan een regeling voor een afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering op te nemen. De afdwingbare financiële bijdrage kan alleen worden verhaald als tussen de bouwactiviteit van een initiatiefnemer en de ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage verhaald wordt, een functionele samenhang bestaat.

## 5.4 Kruimelgevallen

Ingevolge het Omgevingsbesluit kan de gemeente in drie gevallen afzien van het toepassen van het publiekrechtelijk kostenverhaal. Deze drie gevallen zijn opgenomen in artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit. Het afzien van kostenverhaal is mogelijk als:

- a. het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn voor het bouw- en woonrijp maken, als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van de kostensoortenlijst A zijn;
- c. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

## 5.5 Posterieure overeenkomst (privaatrechtelijk spoor)

Nadat de kostenverhaalsregels of kostenverhaalsvoorschriften zijn vastgesteld, kan de gemeente met een initiatiefnemer (posterieur) een overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst neemt de gemeente de kostenverhaalsregels in acht, met als voordeel dat beide partijen nog maatwerkafspraken kunnen maken en er zekerheid is over de hoogte en betaling van het kostenverhaal.

## 5.6 Samenwerking bij faciliterend grondbeleid

Bij facilitair grondbeleid is, naast de private zelfrealisatie en het toepassen van de kostenverhaalregels in het omgevingsplan, het concessiemodel een tussenvorm van 'samenwerking'.

Het concessiemodel<sup>3</sup> is het model waarbij de private partijen de beschikking krijgen over alle gronden op een locatie (door zelf te verwerven van oorspronkelijke eigenaren en/of verkoop van deze gronden door de gemeente aan de marktpartij). Het bouw- en woonrijp maken van het gebied gebeurt vervolgens voor eigen rekening en risico van de marktpartij. Tevens geschiedt ook de inrichting van het openbare gebied – binnen de door de gemeente te stellen kwalitatieve randvoorwaarden – voor rekening en risico van de private partij.

Nadat het project is afgerond wordt het openbare gebied overgedragen aan de gemeente.

## 5.7 Stedelijke kavelruil

Stedelijke kavelruil vindt plaats aan de hand van een overeenkomst tussen externe partijen waarbij de gemeente als bemiddelaar optreedt. Eigenaren van kavels in een gebied committeren zich op vrijwillige basis aan het ruilen van gronden (met gebouwen) of het aanpassen van de grenzen van hun percelen. Op deze manier kunnen zij samen met een gemeente invulling geven aan de herinrichting van een gebied. Stedelijke kavelruil levert meer draagvlak op bij de grondeigenaren en leidt ook vaak tot besparingen. Voorbeelden van besparingen zijn het versnellen van het proces, het voorkomen van onteigeningsprocedures of het maken van grote investeringen in het aankopen van gronden. Stedelijke kavelruil kan gebruikt worden in een actief-faciliterend grondbeleid. De gemeente kan als een tussenpartij aanbieden om de kavelruil tussen eigenaren in goede banen te leiden en eventuele geïnteresseerde partijen bij elkaar brengen. Daarnaast is het ook mogelijk om het toe te passen in actief grondbeleid, waarbij grond in eigendom van de gemeente wordt geruild voor grond van externe partijen. Dit instrument kan ingezet worden om het kernwinkelgebied te verkleinen en de centra van de grotere kernen aantrekkelijk te houden.

---

<sup>3</sup> Bij het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst dan wel een concessieovereenkomst dient de gemeente de Europese richtlijnen en het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten in acht te nemen en de jurisprudentie nauwlettend te volgen.



## 6 Uitgifte van gronden

Indien de gemeente actief grondbeleid voert, dan zijn er twee vormen voor de uitgifte van de grond:

- ◆ Verkoop
- ◆ Erfpacht

Naast deze twee vormen van uitgifte komen achtereenvolgens de staatsteunregels, de wet Bibob, aanbestedingsregels en tenderprocedures in dit hoofdstuk aan de orde.

### 6.1 Verkoop gronden - staatssteun

Verkoop van grond c.q. bouw kavels komt verreweg het meeste voor. De uitgifte van gronden vindt altijd plaats tegen marktconforme condities. Deze marktconformiteit is verplicht omdat de gemeente anders terecht kan komen in een staatssteundiscussie. De gemeente kan de marktconformiteit aantonen middels:

- a. Een onafhankelijke taxatie waaruit de marktconforme prijs volgt;
- b. Een tender of prijsvraag waarbij partijen worden uitgenodigd een bieding te doen.

### 6.2 Compliance check (wet Bibob)

In voorkomende gevallen wordt de compliance check gedaan. De compliance check is de eerste indicatie of een kopende partij van onbesproken gedrag is en financieel solvabel is. De gemeente kan bij grondtransacties waarbij zij partij is, de achtergrond van een bedrijf of persoon, diens zakelijke omgeving en de financiering (laten) onderzoeken. Als er sprake is van criminele antecedenten, of een vermoeden dat crimineel vermogen wordt ingezet kan het college weigeren om met de betreffende persoon of bedrijf in zee te gaan en besluiten de relatie te verbreken. Zo wordt voorkomen dat de gemeente onbewust en/of ongewild criminaliteit faciliteert en dat de onder- en bovenwereld zich met elkaar vermengen. Bij het onderzoek naar de achtergrond van het betreffende bedrijf of persoon, kan de gemeente zich laten adviseren door het Landelijk Bureau Bibob (Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur). De gemeente maakt bij het in de markt zetten van grond kenbaar dat zij een dergelijk onderzoek kan uitvoeren. Hiervan gaat waarschijnlijk al een preventieve werking uit.

In de koopovereenkomst worden ontbindende en opschortende bepalingen opgenomen die er op zien dat de gemeente, wanneer daartoe aanleiding bestaat, kan besluiten geen overeenkomst aan te gaan met de betreffende persoon of bedrijf.

### 6.3 Aanbesteding bij verkoop grond

Verkoop van grond ten behoeve van een gebiedsontwikkeling is in beginsel niet aanbestedingsplichtig zolang:

- ◆ Er geen eisen worden gesteld die verder gaan dan de gebruikelijke ruimtelijke ordeningseisen, of;

- ◆ Er geen bouwplichten of andere juridische afdwingbare plichten worden afgesproken, of;
- ◆ De overheid niet meefinanciert of geen risico draagt.

Aandachtspunt blijft openbare werken (publiek- en maatschappelijk vastgoed, bouw- en woonrijp maken/inrichting openbare ruimte), want deze opdrachten zijn in beginsel aanbestedingsplichtig - al dan niet Europees als de drempelwaarde wordt overschreden.

## 6.4 Verkoop grond – Didamarrest

Bij uitgifte van de gemeente toebehorende onroerende zaken, zoals de verkoop van bouwgrond, zal de gemeente ruimte moeten bieden aan (potentiële) geïnteresseerden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, zal de gemeente met inachtneming van de haar toekomstige beleidsruimte criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd.

Bij het vermoeden dat er slechts één serieuze gegadigde is kan een afwijkende uitgifteprocedure worden gevolgd.

De wijze waarop marktpartijen geselecteerd worden is aan het college. Hiervoor zijn verschillende tenderprocedures te volgen:

- ◆ Concurrentie gerichte dialoog
- ◆ Marktselectie
- ◆ Prijsvraag

### 6.4.1 Concurrentie gerichte dialoog

Deze selectiemethode is specifiek bedoeld voor complexe en langlopende opgaven, waarvan het eindproduct aan het begin van het proces nog niet omschreven kan worden. De uitschrijvende partij gaat een dialoog aan met de inschrijvende partijen, waarbij voor de opgave in verschillende rondes naar de beste oplossing wordt gezocht. De dialoog eindigt wanneer de deelnemende marktpartijen een definitieve inschrijving doen.

### 6.4.2 Marktselectie

Marktselectie gaat uit van één ontwerp-/ontwikkelopdracht (bestaande uit een plan, bieding en risicoacceptatie) te hanteren, met een vastomlijnde en concreet uitgewerkte uitvraag. Bij marktselectie zijn verschillende tussen vormen te onderscheiden. Een manier om duurzaamheid en innovatie te stimuleren is het verkoop van grond/vastgoed via een prijsvraag.

### 6.4.3 Prijsvraag

Bij een prijsvraag wordt de grond via een tenderprocedure verkocht. Bij een prijsvraag ligt de nadruk op de kwalitatieve invulling en minder op het financiële resultaat. De gemeente nodigt marktpartijen uit om een plan te maken met een goede ruimtelijke oplossing voor een perceel. Prijs is hierbij van ondergeschikt belang. De gemeente kan er voor kiezen om voorwaarden te stellen met betrekking tot stedenbouwkundige invulling en programmering. Ze kan er ook voor kiezen om de markt de vrijheid en flexibiliteit te geven en zich te laten verrassen. Een prijsvraag biedt uitkomst bij locaties die ruimtelijk lastig liggen of juist een uniek ontwerp of invulling behoeven of als er extra ambities zijn qua innovatie en duurzaamheid.



#### *Prijsvraag*

Belangrijke ambities zoals meer ruimte voor bijzondere woonvormen, duurzaamheid en innovatie kan de gemeente onderzoeken met behulp van de tenderprocedure prijsvraag. Hierbij ligt de nadruk op kwaliteit en in mindere mate op het financiële resultaat.

## 6.5 Erfpacht

Indien de gemeente gronden langdurig beschikbaar wil stellen voor gebruik door derden kan een zakelijk recht van erfpacht gevestigd worden. Erfpacht is een zakelijk recht dat gevestigd wordt op de grond van een ander die de erfpachter het recht geeft het goed te houden en te gebruiken tegen een vergoeding. Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de eigenaar (bij erfpacht vaak de blote eigenaar genoemd) jaarlijks een bedrag, de canon. Het vestigen van erfpacht is alleen mogelijk door middel van een notariële akte ingeschreven bij het kadaster. In de akte wordt vaak overeengekomen dat de gemeente bij beëindiging van de erfpacht de waarde van de door de erfpachthouder aangebrachte opstallen aan diegene vergoedt.

Erfpacht kan worden gebruikt om het woningbezit te bevorderen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de erfpachter tegen een vooraf vastgestelde koopsom later het bloot eigendom kan verkrijgen en zodoende uiteindelijk volledig eigenaar wordt. Erfpacht wordt dan gebruikt als financieringsinstrument. De erfpachter hoeft namelijk niet meteen de grondcomponent te financieren. In het verleden zijn gronden in Leek in erfpacht uitgegeven om starters te faciliteren en als financieringsinstrument bij ontwikkelaars.

#### *Erfpacht:*

De gemeente Westerkwartier wil alleen gronden in erfpacht uitgeven bij functies met een tijdelijk karakter (maatschappelijke voorzieningen of zonneparken), bij de realisatie van tiny houses en als financieringsinstrument voor ontwikkelaars.



## 7 Grondprijzenbeleid

In de volgende paragrafen worden vier methodes voor het bepalen van grondprijzen beschreven. Deze methodes zijn belangrijk wanneer gronden aangekocht of verkocht worden. Als eerste zal de residuele prijsmethode worden uitgelegd, daarna de grondquote methode, vervolgens de vergelijkende methode en als laatste de kostprijsmethode.

### 7.1 Residuele methode

De berekening om deze waarde te bepalen is om de investeringskosten (de bouwkosten en bijkomende kosten) in mindering te brengen op de commerciële waarde van het vastgoed (Vrij op Naam prijs (VON)) of de kostprijs van de nieuwbouwwaarde. Het bedrag wat overblijft is de residuele grondwaarde en kan uitgedrukt worden per m<sup>2</sup> of per kavel.

### 7.2 Grondquote methode

De grondquote benadering is een methode waarbij een van tevoren vastgesteld percentage van de VON prijs betaald dient te worden voor een stuk grond. Hierdoor weet de gemeente van tevoren welk bedrag het krijgt als externe partijen de gronden overneemt van de gemeente. De grondquote kan naast percentage ook als vast bedrag worden vastgesteld per kavel. Hiervoor moet de gemeente een berekening maken van de vermoedelijke VON prijs van een mogelijke ontwikkeling.

### 7.3 Vergelijkingsmethode / comparatieve grondprijsbepaling

Bij de comparatieve methode of vergelijkingsmethode wordt de grondprijs bepaald op basis van een vergelijking van de gehanteerde grondprijzen met andere gemeenten in de regio. Deze methode wordt vaak gebruikt bij de grondprijsbepaling voor individuele woningbouw en projectmatige woningbouw.

### 7.4 Kostprijsmethode

De kostprijsmethode is een methodiek die vroeger veel door gemeente gehanteerd werd bij het vaststellen van gemeentelijke grondprijzen. Bij deze methode wordt de prijs bepaald door de verwervingskosten van de grond, te vermeerderen met de kosten van het bouwrijp, en eventueel woonrijp maken. De nadelen van deze methode zijn dat de gemeente opbrengsten kan mislopen doordat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen en de gebruiksmogelijkheden en locatie niet van invloed zijn op de waarde van de grond.

## 7.5 Vaste grondprijs

Voor enkele functies, zoals niet commerciële maatschappelijke functies en voor sociale woningbouw, is het gangbaar om uit te gaan van een vaste grondprijs. De vaste grondprijs wordt vaak gebruikt voor functies die geen vrije marktwerking kennen.

## 7.6 Grondprijzenbeleid

Het grondprijzenbeleid wordt jaarlijks vastgesteld door het actualiseren van de grondprijzen zoals opgenomen in de grondexploitaties. De vaststelling vindt plaats bij de begrotingsbehandeling in de gemeenteraad. Uitgangspunt van het grondprijzenbeleid is een marktconforme benadering, waarbij tevens wordt gekeken naar de grondprijzen in de regio. De grondprijzen worden jaarlijks vastgesteld door het college in een grondprijzenbrief. Uitgangspunt van de grondprijzenbrief is dat de gemeente de gronden marktconform uitgeeft. Dit is in lijn met de Omgevingswet en de vigerende wet- en regelgeving over staatssteun.

De gemeente Westerkwartier gebruikt voor de vaststelling van grondprijzen per gebruiksfunctie een bepaalde grondprijsmethodiek. De grondprijs is immers mede afhankelijk van de locatie en de te realiseren bestemming op de betreffende gronden. De gemeente Westerkwartier hanteert de volgende grondprijsmethodiek voor het bepalen van de verkoopprijs van gronden.

Tabel 1. Methodieken grondprijzen bij gronduitgifte

	<b>Functie</b>	<b>Methode</b>	<b>Eenheid</b>
1.	<b>Sociale Woningbouw</b>		
a.	Woningbouw grondgebonden, sociale huur	Vaste grondprijs	Grondprijs per kavel
b.	Appartementen, sociale huur	Vaste grondprijs	Grondprijs per woning
2.	<b>Marktsector - woningbouw</b>		
a.	Woningbouw, particuliere kavels	Comparatief /Residueel	Prijs/ m <sup>2</sup>
b.	Woningbouw, projectmatig, grondgebonden en appartementen,	Comparatief /Residueel	Grondprijs per kavel / woning
3.	<b>Bedrijventerrein</b>	Comparatief/ Residueel	Prijs / m <sup>2</sup>
4.	<b>Kantoren</b>	Comparatief/ Residueel	Grondprijs per kavel

5. <b>Detailhandel en horeca</b>	Comparatief/ Residueel	Prijs / m <sup>2</sup>
6. <b>Maatschappelijke voorzieningen</b>		
a. Niet-commercieel	Kostprijs	Prijs / m <sup>2</sup>
b. Commercieel	Residueel	Grondprijs per kavel
7. <b>Reststroken / Snippergroen</b>		
a. Te bebouwen	Vaste grondprijs	Prijs / m <sup>2</sup>
b. Onbebouwd	Vaste grondprijs	Prijs / m <sup>2</sup>

Indien gewenst kan het college van B&W gemotiveerd afwijken van de uitgangspunten en gehanteerde methodieken. Hierbij gaat het om locatiegebonden specifieke omstandigheden die een andere waardemethode dan wel grondprijs rechtvaardigen. Verder kan de gewenste (hogere) kwaliteit in projecten leiden tot een bijstelling van de grondprijzen.

**Grondprijzen:**

- Voor de vaststelling van grondprijzen hanteert de gemeente de grondprijsmethodieken per gebruiksfunctie zoals opgenomen in tabel 1;
- Het college van B&W stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast.





## 8 Tijdelijk beheer

Tijdelijk beheer van gemeentelijk (grond)eigendom kan worden toegepast indien grond en/of vastgoed is aangekocht met als doel op termijn te worden ontwikkeld.

Als gemeentelijke gronden niet meer nodig zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor ze oorspronkelijk zijn aangekocht onderzoekt de gemeente alternatieve aanwendingsmogelijkheden. In de *Visie duurzaamheid* is aangegeven dat in dat geval op basis van de beslisboom uit de *Visie hernieuwbare elektriciteit* onderzocht wordt of de gronden geschikt zijn voor een zonnepark of een windmolen. De nadere uitwerking kan leiden tot concrete voorstellen voor één of meerdere locaties voor duurzame elektriciteitsopwekking. Overige voorbeelden van alternatieve aanwendingsmogelijkheden zijn het 64.000-bomen project, inzetten als ruilgrond en omzetting naar natuur.

Als de gronden niet meer nodig zijn voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen en er ook geen alternatieve aanwendingsmogelijkheden zijn (zonnepark of een windmolen etc.), dan onderzoekt de gemeente of deze gronden in aanmerking komen voor verkoop. Gedurende deze overbruggingsperiode komen de gronden en gebouwen ook in aanmerking voor tijdelijk beheer door derden.

Met de volgende instrumenten kan de gemeente Westerkwartier gronden tijdelijk overdragen aan derden:

### 8.1 Verhuur gronden

Een overeenkomst waarbij de verhuurder zich verbindt aan de huurder om een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan, hobbymatige agrarische gronden. Uitgangspunt daarbij is dat de huurprijs marktconform is.

### 8.2 Pacht

Indien er geen bouwwerken op de grond staan (er is sprake van bedrijfsmatige landbouwgronden of gebouwen zijn reeds gesaneerd) kan de grond met behulp van tijdelijke pacht worden beheerd. In een pachtovereenkomst verbindt de ene partij zich aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te verstrekken, ter uitoefening van de landbouw.

### 8.3 Bruikleen

Indien de gemeente geen vergoeding stelt tegenover het gebruik van de grond is er sprake van bruikleen. Het kan gaan om bruikleen aan particulieren (meestal snippergroen) of om bruikleen aan niet-particulieren (bijvoorbeeld stichtingen) ten behoeve van een specifieke activiteit (pannakooien, survival-/trimbanen, (moes)tuintjes) etc.).

Een bruiklener kan geen aanspraak maken op huurbescherming. Bruikleen is een (persoonlijk) recht dat bij verhuizing of beëindiging van de activiteit vervalt.

## 8.4 Snippergroen

Een groot gedeelte van het gemeente-eigendom bestaat uit wegen, bermen en openbaar groen en heeft dan ook een publieke functie. Soms kunnen gedeelten van bermen of openbaar groen worden afgestoten, omdat deze functie vervalt. Er is dan sprake van "snippergroen". Het beleid voor snippergroen is uitgewerkt in de beleidsnota gemeentegrond/snippergroen 2023. Deze nota is op 19 december 2023 door het college vastgesteld en per 1 januari 2024 in werking getreden. In hoofdlijnen zijn in de nota de volgende onderwerpen opgenomen:

### 1. Toetsingscriteria bij aanvragen voor koop, huur of bruikleen gemeentegrond

Er zijn criteria opgesteld waaraan aanvragen van inwoners voor het kopen, huren of in bruikleen nemen van gemeentegrond worden getoetst. Hiermee kunnen dergelijke aanvragen op een uniforme en transparante wijze worden afgehandeld.

### 2. Bestaande huur- en bruikleenovereenkomst gemeentegrond

Percelen gemeentegrond /snippergroen die worden gebruikt op basis van een bestaande huur- of bruikleenovereenkomst (aangegaan door de voormalige gemeenten), worden zoveel mogelijk actief te koop aangeboden. Indien gemeentegrond niet voor verkoop in aanmerking komt of als de huurder/bruiklener niet tot aankoop wil overgaan, dan wordt in geval van huur een nieuwe huurovereenkomst aangegaan. Bruikleenovereenkomsten worden omgezet in een huurovereenkomst. Door toepassing van uniforme huurprijzen en voorwaarden, worden bestaande overeenkomsten zoveel mogelijk geharmoniseerd.

### 3. Niet geregistreerd grondgebruik

Indien wordt geconstateerd dat inwoners grond van de gemeente in gebruik hebben genomen zonder dat daarover (schriftelijke) afspraken zijn gemaakt, wordt zoveel mogelijk geprobeerd de feitelijke- en kadastrale situatie met elkaar in overeenstemming te brengen. In de beleidsnota is beschreven op welke wijze dit "niet geregistreerd grondgebruik" wordt opgepakt en welke instrumenten de gemeente daarvoor kan inzetten.

#### *Tijdelijk beheer*

- Tijdelijk beheer van gemeentelijk (grond)eigendom kan worden toegepast indien grond en/of vastgoed is aangekocht met als doel op termijn te worden ontwikkeld.
- Gemeente gaat zeer terughoudend om met het aangaan van huur-, of bruikleenovereenkomsten bij nieuwe aanvragen voor het gebruik van snippergroen. Het verkopen van deze percelen heeft hierbij de voorkeur. Dat geldt ook voor percelen snippergroen die reeds in gebruik zijn op basis van een bestaande huur- of bruikleenovereenkomst.
- Voor grotere percelen (> 1.000 m<sup>2</sup>) die de gemeente voorlopig niet nodig heeft is ter overbrugging bruikleen/pacht/verhuur wél mogelijk, totdat de gemeente de gronden zelf weer nodig heeft.
- Bij de verhuur/verpachting van (landbouw)gronden wordt tevens beoordeeld in hoeverre het mogelijk is maatregelen op te nemen ter stimulering van biodiversiteit.



Gemeente  
**Westerkwartier**