

# NOTA GRONDBELEID HEEZE-LEENDE

## Regie op ruimtelijke ontwikkelingen

Vastgesteld door de gemeenteraad op: dd



gemeente  
**HEEZE-LEENDE**

*Natuurlijk samen!*

# Inhoudsopgave:

---

1. Inleiding
2. Aanleiding
3. Algemeen
  - 3.1. Doelstelling
  - 3.2. Wettelijk kader
4. Varianten grondbeleid
  - 4.1. Actief grondbeleid
  - 4.2. Faciliterend grondbeleid
  - 4.3. Mengvormen
  - 4.4. Situationeel grondbeleid
5. Instrumenten van grondbeleid
  - 5.1. Instrumenten actief grondbeleid
  - 5.2. Instrumenten facilitair grondbeleid
6. Gronduitgiftebeleid
  - 6.1. Didam
  - 6.2. Gronduitgifte particuliere woningbouwkavels
  - 6.3. Gronduitgifte voor bedrijfskavels
  - 6.4. Uitgifte van pachtgronden
  - 6.5. Uitgifte van groen- en reststroken
  - 6.6. Pacht van de jacht
7. Grondprijnsbeleid
  - 7.1. Residuele grondwaardebepaling
  - 7.2. Grondquote methode
  - 7.3. Vergelijkingsmethode
  - 7.4. Kostprijsmethode
  - 7.5. Openbare inschrijving
  - 7.6. Welke methode hanteren we wanneer
  - 7.7. Grondprijzen bij aankoop van gronden door gemeente
  - 7.8. Grondprijzen bij aankoop van gronden door ontwikkelaars/part.
8. Financiële kaders
  - 8.1. Grondexploitaties
  - 8.2. Bestemming resultaat grondexploitaties
  - 8.3. Risicobeheersing
9. Besluitvorming en vervolg
  - 9.1. Rolverdeling
  - 9.2. Actueel houden nota Grondbeleid

# Nota Grondbeleid Heeze-Leende

---

## 1. Inleiding

Voor u ligt de nota grondbeleid van de gemeente. In deze nota wordt uiteengezet op welke wijze de gemeente haar grondbeleid inzet om ruimtelijke en maatschappelijke ambities te realiseren. Het grondbeleid vormt een belangrijk instrument om ontwikkelingen op het gebied van wonen, economie, duurzaamheid en leefomgeving mogelijk te maken en te sturen. Dit grondbeleid is daarbij niet leidend, maar ondersteunend aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente.

De gemeente staat voor de opgave om, samen met marktpartijen en andere stakeholders, invulling te geven aan een groeiend en veranderend ruimtelijk programma. Daarbij spelen verschillende vormen van grondbeleid een rol, variërend van een actieve rol – waarbij de gemeente zelf gronden verwerft, ontwikkelt en uitgeeft – tot een meer faciliterende rol, waarin initiatieven primair door derden worden opgepakt.

In deze nota komen deze mogelijkheden aan bod en wordt besproken welke rol en strategie het meest passend is. Ongeacht de uiteindelijke keuze voor een vorm van grondpolitiek, acht de gemeente het van belang om regie te behouden op ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat de gemeente kaders stelt en stuurt op het borgen van publieke belangen, zoals ruimtelijke kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid en een evenwichtige ontwikkeling van de leefomgeving.

Op deze wijze geeft de gemeente invulling aan een consistente regierol, waarbij flexibiliteit in grondbeleid wordt gecombineerd met een heldere koers en bewaking van het algemeen belang.

## 2. Aanleiding

De huidige nota Grondbeleid is vastgesteld in 2012 en is gedeeltelijk aangepast in 2016. De (markt-) omstandigheden zijn steeds aan verandering onderhevig. De gewijzigde Omgevingswet, maar ook de druk op de woningmarkt, de nieuwe Wet versterking regie op de Volkshuisvesting en de ambities van de gemeente op het gebied van infrastructuur en voorzieningen spelen een rol.

Om al onze gemeentelijke ambities op het gebied van betaalbaarheid, kwaliteit en ruimtelijke ontwikkeling beter te kunnen borgen, is het wenselijk om het grondbeleid te actualiseren en te verduidelijken.

De voorliggende nota biedt hiervoor het beleidsmatige kader, waarmee de gemeente haar regierol kan versterken en beter kan sturen op gewenste maatschappelijke uitkomsten.

### 3. Algemeen

#### 3.1 Doelstelling

Grondbeleid is een middel en geen doel op zich. Het grondbeleid helpt ons om onze ambities uit het raadsakkoord, de omgevingsvisie en beleidsopgaven waar te maken en de opgaven van het sectorale beleid te realiseren. Het grondbeleid helpt ons om maatschappelijke meerwaarde voor onze gemeente te creëren.

Het grondbeleid ondersteunt de realisatie van de ruimtelijke doelen van de gemeente, zoals passende en betaalbare woningbouw, economische ontwikkeling, duurzaamheid en leefkwaliteit. De nota biedt een kader voor planvorming, grondaankoop en gronduitgifte.

#### 3.2 Wettelijk kader

Het grondbeleid vindt plaats binnen het juridische kader van onder meer:

- De Omgevingswet (2024);
- Het Burgerlijk Wetboek;
- Wet versterking regie volkshuisvesting (2026);
- Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
- Jurisprudentie rond Didam, marktwerking en staatssteun.

### 4. Varianten grondbeleid

Er zijn diverse varianten grondbeleid te onderscheiden. Deze worden hieronder beschreven met daarbij de voor- en nadelen.

#### 4.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid is de gemeente zelf de initiatiefnemer om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Hierbij heeft of verwerft de gemeente zelf de gronden, maakt ze bouwrijp, geeft de gronden uit, maakt het gebied woonrijp en realiseert de inrichting van het openbare gebied. De uitvoering van de grondexploitatie komt voor rekening van de gemeente.

Het **voordeel** van actief grondbeleid is dat de gemeente een maximale sturende rol in ruimtelijke ontwikkelingen heeft. Doordat de gemeente de grond zelf in eigendom heeft, kan de gemeente de voorbereiding, planvorming, eventuele fasering en uitvoering van de ontwikkeling maximaal sturen. De gemaakte kosten worden verhaald via de gronduitgifte en eventuele winsten zijn voor rekening van de gemeente. Dit voordeel is het grootste op uitbreidingslocaties omdat dan bijvoorbeeld gekozen kan worden voor een hoger percentage betaalbare woningbouw.

Het **nadeel** van actief grondbeleid is dat de gemeente zelf de (financiële) risico's van de ontwikkeling draagt. Ook vergt het meer ambtelijke capaciteit en legt het een langdurig beslag op financiële middelen. Zowel de financiële meevallers als de tegenvallers zijn voor rekening van de gemeente. Het verhalen van de kosten via de gronduitgifte is afhankelijk van (fluctuerende) marktomstandigheden.

Het voeren van actief grondbeleid is vooral gewenst als sterke gemeentelijke regie nodig is om gemeentelijke doelstellingen te realiseren, of als locaties van strategisch belang zijn

voor de toekomst van de gemeente, of wanneer er locaties zijn die een grote winstpotentie bezitten en waarvan de risico's op voorhand zijn in te schatten en beheersbaar zijn.

Uitsluitend een actief grondbeleid voeren brengt grote financiële, juridische en organisatorische beperkingen met zich mee.

## 4.2 Faciliterend grondbeleid

Bij facilitair grondbeleid laat de gemeente de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen over aan private partijen. De gemeente beperkt zich tot een regulerende taak, waarbij zij de randvoorwaarden schept waarbinnen de private partij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan uitvoeren. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op het gemeentelijke beleid, de ruimtelijke inrichting en het kostenverhaal. De gemeentelijke kosten die voortvloeien uit een plan komen voor rekening van de private partij en worden verhaald via een anterieure overeenkomst of kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan. Op deze manier voert de gemeente regie zonder investeringen te hoeven doen in grondaankopen.

Het **voordeel** van **facilitair** grondbeleid is dat de gemeente anders dan bij actief grondbeleid nagenoeg geen financiële risico's loopt. Het risico van (fluctuerende) marktomstandigheden en het exploitatierisico liggen namelijk bij de private partij.

Het **nadeel** van facilitair grondbeleid is dat de sturingsmogelijkheden van de gemeente op de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen beperkter zijn. De gemeente is immers afhankelijk van of en wanneer de markt bepaalde ontwikkelingen oppakt en of er zorgvuldig wordt omgegaan met de eisen vanuit de gemeente. Hiermee heeft de gemeente dus minder invloed op de uiteindelijke uitvoering van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. In de praktijk betekent dit dat bij te hoge inschatting door de ontwikkelaar van de mogelijkheden plannen niet haalbaar blijken. Daarnaast kan concurrentie op de markt leiden tot prijsopdrijvende effecten. Dit brengt uitdagingen met zich mee in het maken van plannen met voldoende betaalbare woningen en ruimtelijke kwaliteit.

Facilitair grondbeleid kan vooral worden toegepast wanneer particulieren en marktpartijen zelf in de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voorzien en op die wijze de gemeentelijke beleidsdoelstellingen realiseren. Facilitair grondbeleid hoeft overigens niet te betekenen dat de gemeente niets doet. De gemeente kan er, vanuit de faciliterende rol, alles aan proberen te doen om partijen te laten investeren in een ruimtelijke ontwikkeling: door bijvoorbeeld promotie en acquisitie, samen te werken, dynamiek te brengen en, waar mogelijk (in de situaties dat lange termijn ontwikkelingen niet van de grond komen), ruimte aan tijdelijke ontwikkelingen te geven.

## 4.3 Mengvormen

In de praktijk wordt vaak gewerkt met een combinatie, bijvoorbeeld bij gebiedsontwikkelingen waar de gemeente enkele strategische gronden bezit maar ook private partijen (PPS) participeren. Ook kunnen meerdere overheden samenwerken. Een dergelijke mengvorm komt vaker voor bij uitbreidingslocaties of bij grotere ontwikkelingen op inbreidingslocaties.

Op dit moment hebben we in onze gemeente ook een mengvorm in de vorm van De Bulders B.V. waarbij de gemeente eerst samenwerkte met de Bank voor Nederlandse Gemeenten en waarvan de gemeente sinds enige tijd weer enig aandeelhouder is.

Tevens is er een intentieovereenkomst gesloten met Ruimte voor ruimte Beheer B.V. om versneld uitvoering te kunnen geven aan het collectieve belang van een vitaal buitengebied, grondgebonden gebiedsopgaven en de woningbouwopgave.

Het **voordeel** van dergelijke strategische samenwerkingen is dat risico's worden gedeeld, er minder beslag gelegd wordt op gemeentelijke middelen en er gebruik gemaakt kan worden van kennis en expertise van partners.

Het **nadeel** is dat eventuele winsten gedeeld moeten worden.

#### 4.4 Situationeel (actief) grondbeleid

Bij situationeel grondbeleid bepaalt de gemeente per ruimtelijke ontwikkeling welke vorm van grondbeleid het meest geschikt is, actief grondbeleid, faciliterend of een mengvorm. met ruimte voor strategische verwerving waar gemeentelijke regie gewenst is, zoals in kernranden of uitbreidingslocaties voor woningbouw.

Het **voordeel** van situationeel grondbeleid is dat het ruimte biedt voor maatwerk, om hiermee uiteindelijk zoveel mogelijk gemeentelijke beleidsdoelstellingen en ambities te realiseren. Indien de markt voorziet in de realisatie van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, kan de gemeente volstaan met facilitair grondbeleid. De gemeente loopt dan immers ook geen financieel risico.

Indien de markt onvoldoende of niet voorziet in de realisatie van bepaalde beleidsdoelstellingen, kan de gemeente met actief grondbeleid toch voorzien in dergelijke ontwikkelingen. De gemeente kan er ook voor kiezen om een samenwerking met een marktpartij aan te gaan om een ruimtelijke ontwikkeling te realiseren.

Het **nadeel** van situationeel grondbeleid is zeer beperkt. Het enige nadeel kan zijn dat per locatie of ontwikkeling een afweging gemaakt moet worden over de rol van de gemeente en het dus niet op voorhand helder is welke rol de gemeente bij een ruimtelijke ontwikkeling gaat spelen.

#### Keuze:

Met alleen facilitair grondbeleid zal het niet altijd mogelijk zijn om alle gemeentelijke of maatschappelijke doelen te realiseren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de aanleg van de (rand)weg of het realiseren van een groter percentage betaalbare woningbouw of een maatschappelijke voorziening. Dit zijn voor marktpartijen minder interessante ontwikkelingen, terwijl het vanuit de gemeente wel (zeer) wenselijke ontwikkelingen zijn.

Ook alleen actief grondbeleid is niet haalbaar omdat de gemeente niet beschikt over voldoende financiële middelen, grondposities, personele capaciteit en deskundigheid om gronden aan te kopen, te ontwikkelen en de bijbehorende risico's te dragen. De voorkeur gaat daarom uit naar een situationeel grondbeleid.

**Beleidsuitgangspunt:**

De gemeente kiest voor een situationeel grondbeleid om uiteindelijk zoveel mogelijk gemeentelijke beleidsdoelen en ambities te realiseren. Per situatie wegen we af welk type grondbeleid geschikt is waarbij vooral op inbreidingslocaties gekozen zal worden voor faciliterend grondbeleid en op uitbreidingslocaties voor actief grondbeleid of een mengvorm waarbij strategisch wordt samengewerkt met partners.

Dit dynamische karakter past bij de ambitie om meer regie te voeren en daar waar het nodig is actief te handelen. De uitdaging van beschikbare middelen en capaciteit van onze gemeente wordt daarbij niet uit het oog verloren.

## 5. Instrumenten van grondbeleid

Om het grondbeleid uit te voeren worden grondbeleidsinstrumenten ingezet. Om een inzicht te geven welke instrumenten de gemeente ter beschikking heeft, komen de belangrijkste in dit hoofdstuk aan de orde. Bij actief grondbeleid beschikt de gemeente over andere instrumenten dan bij faciliterend grondbeleid. In deze paragraaf komen eerst de instrumenten van het actief grondbeleid aan de orde, daarna wordt het instrumentaria voor het faciliterende grondbeleid beschreven.

### 5.1 Instrumenten actief grondbeleid:

➤ (Strategische) grondverwerving:

Dit is bij uitstek een instrument ten behoeve van actief grondbeleid. De gemeente kan, inspelend op verwachte planvorming, gronden (eventueel inclusief opstallen) in een vroeg stadium verwerven.

**Voordeel** is dat in een vroeg stadium de verwervingsprijs meestal lager kan zijn dan wanneer de planvorming al bekend is en ook andere gegadigden op de planvorming gaan inspelen. Helaas merken we dat er voor gronden nog steeds een te hoog bedrag wordt betaald door met name ontwikkelaars omdat ze uitgaan van een woningbouwprogramma met duurdere woningen, te hoge dichtheid of te lage ruimtelijke kwaliteit. Dit is zeer onwenselijk en heeft een prijsopdrijvend effect. De gemeente wil en kan hier niet in meegaan.

Naast strategische aankopen binnen een beoogd plangebied, kan de gemeente ook gronden verwerven buiten het plangebied die in een latere fase gebruikt kunnen worden als ruilgronden waarmee de gemeente bij verwerving binnen het plangebied een sterkere onderhandelingspositie heeft. Het instrument van strategische aankopen kan ook worden ingezet om in een vroeg stadium, tegen redelijke prijzen, gronden en opstallen te verwerven die nodig zijn voor toekomstige infrastructurele voorzieningen en mogelijke toekomstige herstructureringen.

**Nadeel** is dat de gemeente meer risico loopt. Denk hierbij aan waardedaling, ontwikkelingen die om wat voor redenen dan ook niet doorgaan of vertraging ondervinden etc. Tevens kan het bij een beperkte leencapaciteit een groot beslag leggen op financiële middelen die dan niet kunnen worden ingezet voor andere investeringen.

Niet elke aankoop is automatisch strategisch of wenselijk. De gemeente hanteert daarom duidelijke toetsingscriteria voor (strategische) grondaankopen:

| <b>Toetsingscriteria</b>         | <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtelijke relevantie           | Past de verwerving in ruimtelijke plannen of beleidsdoelen (woningbouw, groen, infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen, duurzaamheid)?                                                                                                        |
| Tijdshorizon                     | Is er binnen 10-15 jaar concreet zicht op ontwikkeling of gebruik?                                                                                                                                                                                   |
| Positieversterking gemeente      | Leidt verwerving tot betere regie, versnelling of kostenbeheersing of zijn andere partijen bereid en in staat om onze ambities en opgaven te realiseren?                                                                                             |
| Financiële haalbaarheid          | Is de aankoop betaalbaar en te dekken binnen bestaande of gereserveerde middelen of is er sprake van een dermate grote maatschappelijke meerwaarde dat hiervoor (extra) middelen worden ingezet.                                                     |
| Maatschappelijke meerwaarde      | Draagt verwerving bij aan het realiseren van maatschappelijke meerwaarde, Dit hangt samen met de ambities van de gemeente.                                                                                                                           |
| Risicobeheersing                 | Zijn risico's (bijv. bodemvervuiling, juridische claims) in beeld en beheersbaar?                                                                                                                                                                    |
| Samenhang met andere eigendommen | Draagt de verwerving bij aan het afronden of versterken van bestaande posities?                                                                                                                                                                      |
| Marktconformiteit                | Is de aankoopprijs van de gronden reëel en marktconform en is dit zo nodig onderbouwd met een taxatie van een onafhankelijke taxateur? Als de aankoopprijs te hoog is bestaat de kans dat hier op moeten worden afgeschreven hetgeen onwenselijk is. |
| Inzet capaciteit                 | Is er voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar? Het voeren van een grondexploitatie vraagt om een multidisciplinair projectteam en ook het actief faciliteren van een ruimtelijk initiatief vraagt om de juiste capaciteit, kennis en kunde.      |

Op basis van bovengenoemde toetsingscriteria maken we een afweging of de grondaankoop gewenst is.

De bevoegdheid voor het doen van strategische aankopen ligt bij het college (artikel 160 Gemeentewet). Het budgetrecht ligt echter bij de gemeenteraad (artikel 189 Gemeentewet). De werkwijze die hiervoor in de vorige nota Grondbeleid was opgenomen kan in grote lijnen ook in de toekomst worden gebruikt.

Bij deze werkwijze werd onderscheid gemaakt in:

1. aankopen ten behoeve van plannen waarvoor al eerder besluitvorming door de raad heeft plaatsgevonden en waarbij de raad al is geïnformeerd dat er grondaankopen moeten plaatsvinden waarbij naar verwachting op termijn de opbrengsten de aankoopkosten zullen dekken. Van deze plannen wordt ook op (meestal op een later tijdstip) een grondexploitatie opgesteld.
2. strategische aankopen: deze aankopen vinden plaats in gebieden waarvoor nog geen enkel planologisch kader is maar waar de gemeente grondposities wil en kan verwerven met het oog op te verwachten mogelijkheden/kansen tot de ontwikkeling van deze gebieden, dan wel gronden kan verwerven voor compensatiedoeleinden.

Werkwijze voor de aankopen onder 1:

- Bij behandeling van het plan in de raad wordt een (voorbereidings)krediet beschikbaar gesteld.
- Burgemeester en wethouders leggen periodiek verantwoording af over de wijze waarop zij hieraan invulling geven. In ieder geval vindt deze verantwoording plaats in de jaarrekening die de gemeenteraad jaarlijks vaststelt en bovendien informeert het college de raad zodra er een grondaankoop heeft plaatsgevonden.

Werkwijze voor de aankopen onder 2 (strategische aankopen):

- De raad stelt jaarlijks een krediet voor dergelijke aankopen beschikbaar via de begroting. Aankopen die niet binnen dit krediet passen zullen separaat ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.
- Er vindt een afweging plaats door het college met inachtneming van de bovengenoemde toetsingscriteria.
- De concept koopovereenkomst en concept collegevoorstel wordt voor de raad gedurende twee weken vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de griffier waarbij de raad in de gelegenheid wordt gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken voordat het college een besluit neemt.

**Beleidsuitgangspunt:**

Grondaankopen vinden plaats volgens de hiervoor genoemde werkwijzen en met inachtneming van de genoemde toetsingscriteria.

➤ Kavelruil zoals omschreven in de Omgevingswet

Dit is conform de Omgevingswet een vrijwillig instrument waarbij minimaal drie partijen grond of andere onroerende zaken ruilen om een betere inrichting van een gebied te bereiken. Sinds de invoering van de Omgevingswet is dit instrument niet alleen in landelijk gebied toepasbaar, maar ook in stedelijke gebieden.

Het **voordeel** is dat het op basis van vrijwilligheid is en er dus draagvlak is en het kan leiden tot een betere verkaveling. Het brengt lagere kosten met zich mee en er hoeft onder bepaalde voorwaarden geen overdrachtsbelasting betaald te worden.

Het **nadeel** is de afhankelijkheid van vrijwillige medewerking en kan leiden tot complexe onderhandelingen en hoge organisatie- en proceskosten.

**Beleidsuitgangspunt:**

De gemeente zet kavelruil op grond van de Omgevingswet in daar waar het mogelijk is.

➤ Voorkeursrecht

Met het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet krijgt de gemeente het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Eigenaren zijn dan verplicht om grond bij verkoop eerst te koop aan te bieden aan de gemeente.

Hiermee heeft de gemeente een instrument in handen om ongewenste ontwikkelingen in plangebieden tegen te gaan.

Het **voordeel** is dat op deze manier wordt voorkomen dat ongewenste verkopen aan derden tijdens het planvormingsproces plaatsvinden. Ook kan met dit instrument speculatie worden voorkomen.

De **nadelen** zijn dat de grondeigenaren worden beperkt in hun verkoopvrijheid en het daarom kan leiden tot onzekerheid en frustratie. Bovendien brengt het recht voor de gemeente bestuurlijke en juridische stappen met zich mee en kan het leiden tot ongewenste verplichtingen zoals schadeclaims. Ook brengt het financiële verplichtingen met zich mee omdat als de grond op enig moment wordt aangeboden aan de gemeente dit ook op korte termijn gefinancierd moet worden.

**Beleidsuitgangspunt:**

De gemeente zet een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet in daar waar het noodzakelijk wordt geacht.

➤ Onteigening

Als minnelijke verwerving niet mogelijk is en de gemeente toch over bepaalde gronden wil beschikken kan de gemeente onteigenen. De verwerving vindt dan onder dwang plaats. De regels met betrekking tot de onteigening, die voorheen waren vastgelegd in de Onteigeningswet, zijn overgegaan naar de Omgevingswet. In de Omgevingswet zijn de onteigeningscriteria vastgelegd. Het onteigeningsbelang moet worden onderbouwd aan de hand van de aan de locatie toegedeelde functies. Het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en het projectbesluit kunnen de grondslag van het onteigeningsbelang zijn. Alle onteigeningen in de Omgevingswet volgen dezelfde procedure. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan tot het afgeven van de onteigeningsbeschikking.

**Voordeel** is dat de gemeente uiteindelijk eigenaar is.

Het **nadeel** is dat het een zeer ingrijpend juridisch middel is waarbij iemand gedwongen wordt om zijn eigendom af te staan voor een publiek doel. Tevens is het een langdurige en complexe procedure die enkele jaren kan duren.

**Beleidsuitgangspunt:**

De gemeente maakt zo min mogelijk gebruik van het instrument van onteigening, maar houdt de mogelijkheid wel open in geval van zwaarwegende argumenten.

## 5.2 Instrumenten facilitair grondbeleid:

De gemeente hecht ook bij toepassing van een facilitair grondbeleid, veel waarde aan onder andere een passend en betaalbaar woningbouwprogramma, voldoende ruimtelijke kwaliteit, groen en een robuuste waterberging. Om te zorgen dat dit ook wordt verwezenlijkt, beschikt de gemeente over diverse instrumenten:

- **Omgevingsplan**  
De gemeente bepaalt welke functies en ontwikkelingen op een locatie zijn toegestaan.
- **Omgevingsvergunningen**  
Via vergunningen kan de gemeente voorwaarden stellen aan bouw- en ontwikkelingsprojecten.
- **Intentie- en anterieure overeenkomst**  
De belangrijkste instrumenten voor het faciliterend grondbeleid zijn de intentie- en anterieure overeenkomst. Dit zijn overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaar vóór de planologische procedure, waarin afspraken worden gemaakt over kostenverhaal (zie de volgende paragraaf), inrichting van de openbare ruimte, woningbouwprogramma, enzovoort. Hiermee behoudt de gemeente zoveel mogelijk de regie.
- **Kostenverhaal en financiële bijdragen**  
Het college heeft op 21 april 2026 een Programma kostenverhaal en financiële bijdragen vastgesteld. Hierin is het volgende geregeld:  
Grondeigenaren die een bouwplan realiseren, zijn onder het instrument van 'kostenverhaal' verplicht om aan de overheid een bijdrage te betalen. Dat is een bijdrage in onder andere de kosten van het aanleggen van de benodigde publieke voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden van het ambtelijke apparaat voor het te ontwikkelen gebied.  
Naast de kosten die de gemeente voor een specifieke ontwikkeling maakt, investeert de gemeente ook in het openbaar gebied zoals het herstellen van natuur, het aanleggen van nieuwe wegen etc. Nieuwbouwplannen hebben er ook belang bij dat de gemeente deze investeringen verricht en daarom betalen zij een deel van de kosten.  
Tenslotte moet een initiatiefnemer die minder sociale huur- en/of sociale koopwoningen kan realiseren dan in het woonbeleid vastligt, een financiële bijdrage betalen zodat deze woningen op een andere locatie extra gebouwd kunnen worden. Al deze kosten worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.
- **Programmering en beleidskaders**  
Conform de woningbouwstrategie hanteert de gemeente op dit moment bij nieuwbouwplannen de eis dat deze moeten bestaan uit minimaal 2/3 betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Omdat dit niet altijd op alle locaties

mogelijk zal zijn (denk hierbij aan inbreidings- en/of herstructureringslocaties) zal dit tekort gecompenseerd moeten worden op andere (uitbreidings)locaties. De nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvesting die vanaf 1 juli 2026 in werking is getreden, schrijft voor dat de gemeente binnen een jaar een Programma Volkshuisvesting moet opstellen. In dit programma concretiseert de gemeente het beleid in de omgevingsvisie voor woningbouw en worden concrete maatregelen en plannen uitgewerkt. Onder andere met deze programmering geeft de gemeente richting aan ontwikkelingen op het gebied van woningbouw maar ook andere (beleids)documenten zoals de Omgevingsvisie, de woon(zorg)visie en het raadsakkoord geven richting aan nieuwe ontwikkelingen.

**Beleidsuitgangspunt:**

Om ook bij faciliterend grondbeleid zoveel mogelijk regie te houden op de ruimtelijke ontwikkelingen maakt de gemeente gebruik van de hiervoor beschikbare instrumenten.

## 6. Gronduitgiftebeleid

Gronduitgifte is één van de manieren om bij te kunnen dragen aan de ruimtelijke doelstellingen. Er zijn verschillende vormen van gronduitgifte, zoals verkoop, verhuur, pacht en zakelijke rechten.

In het verleden was de gemeente vrij om gronden één op één uit te geven aan een partij naar keuze. Met de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam) is een einde gekomen aan deze praktijk en dient er een zorgvuldige uitgifteprocedure te worden gevolgd. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper/huurder/pachter moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

### 6.1 Didam

Enkel als het vaststaat dat er maar één serieuze partij is, dan mag de overheid rechtstreeks verkopen. Hieronder wordt op deze beide mogelijkheden nader ingegaan.

➤ **Uitgiftebeleid meerdere gegadigden**

Als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, moet de grond via een openbare procedure worden uitgegeven. Hierbij kan gedacht worden aan de uitgifte van gronden voor de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein of andere commerciële of maatschappelijke functies. Per uitgifte kan de procedure met maatwerk naar de specifieke ontwikkeling worden aangepast.

Bij een openbare uitgifte worden in ieder geval de volgende uitgangspunten (in het uitgifteprotocol) gehanteerd:

- Opstellen en kenbaar maken van redelijke, objectieve en toetsbare eisen en criteria aan de hand waarvan de potentiële koper (of anderszins) kan worden geselecteerd;
- Duidelijkheid bieden over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure en het bijbehorende tijdschema;

- Tijdige bekendmaking over bovenstaande aspecten voorafgaand aan de selectieprocedure op de website van de gemeente en mogelijk nog andere communicatiekanalen van de gemeente.

#### ➤ **Eén op één uitgifte**

Als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de grond, kan de grond één op één uitgegeven worden. Er is dan geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel en een openbare uitgifteprocedure is dan niet nodig. Eén op één uitgifte is in ieder geval mogelijk in onderstaande gevallen:

##### *Grondeigendom en integrale planvorming*

Als zowel de gemeente als de marktpartij gronden in eigendom hebben en de gronden van beide partijen zijn nodig om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, kan uitgifte één op één plaatsvinden.

##### *Bouwclaim*

De bouwclaim wordt meestal ingezet zodat de gemeente gronden kan verwerven om een gebiedsontwikkeling te realiseren. Als ruil voor de gronden krijgt de partij de mogelijkheid om te bouwen, op de betreffende locatie of elders. Zonder het samenvoegen van de gronden is het voor beide partijen niet mogelijk om een gebiedsontwikkeling te realiseren. Doordat de uit te geven gronden niet los kunnen worden gezien van de door de marktpartijen ingebrachte gronden, is er geen sprake van gelijkheid met andere partijen.

##### *Compensatie met vervangende grond*

Een eigenaar verkoopt gronden aan de gemeente onder de voorwaarden dat zij een ander perceel van de gemeente kunnen verwerven. Andere particulieren of bedrijven kunnen de gemeente niet de wenselijke grond aanbieden en zijn daardoor niet gelijk.

##### *Aangrenzend eigendom*

Aan grondeigenaren die eigendom hebben dat direct grenst aan gemeentegrond en waarbij er niet meerdere gegadigden zijn die ook dat aangrenzende eigendom hebben, kan grond één op één worden uitgegeven. Voorbeeld hiervan is de verkoop van groen- en reststroken direct grenzend aan tuinen/woningen van particulieren (hoofdstuk 6.5).

##### *Specifiek vastgoed op een specifieke locatie*

Uitgifte van grond aan partijen die een specifieke (wettelijke) taak vervullen in het algemeen belang. Denk hierbij aan sociale huurwoningen, scholen of nutsvoorzieningen.

Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat het is toegestaan om één op één grond uit te geven aan woningcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

##### *Lopende onderhandelingen / overeenkomsten voor Didam*

Als onderhandelingen al vergevorderd waren en er gerechtvaardigd vertrouwen is ontstaan. Als dat het geval is, is één op één uitgifte mogelijk.

**Beleidsuitgangspunt:**

Bovengenoemd beleid met betrekking tot Didam hanteren en het college de werkwijze te laten vaststellen.

## 6.2 Gronduitgifte particuliere woningbouwkavels

Als de gemeente actief beschikt over grond, dan komt er een moment dat dit op de markt kan worden gebracht. Er zijn meerdere manieren en momenten waarop dit kan.

Gronduitgifte is afhankelijk van wat de gemeente wil bereiken, wat de markt kan en wil accepteren en waaraan op dat moment behoefte is. Gronduitgifte is dus maatwerk, maar wordt begrensd door de kaders van het Didam-arrest.

Uitgangspunt is een openbare selectieprocedure. De inschrijvingsvoorwaarden worden per uitgifte met maatwerk naar de specifieke ontwikkeling door het college vooraf uitgewerkt evenals de uitgifteprocedure en de Algemene Verkoopvoorwaarden. Voorzover wettelijk mogelijk krijgen hierbij inwoners voorrang.

## 6.3 Gronduitgifte voor bedrijfskavels

Bedrijfsgrond wordt uitgegeven aan lokale en regionale ondernemers die bijdragen aan werkgelegenheid en duurzaamheid, rekening houdend met gemaakte afspraken binnen de MRE. In haar visie werklocaties kiest de MRE ervoor om de focus op High Tech Systemen en Materialen (HTSM) sector te leggen, voor optimaal gebruik van ruimte en talent. Als onderdeel van de A2-subregio heeft de gemeente Heeze-Leende de ruimte om accenten aan te brengen. Bestaande bedrijvigheid is vaak al gelieerd aan de HTSM-sector of is ondersteunend aan bedrijven die zich binnen dit speelveld bewegen. De gemeente Heeze-Leende heeft binnen de gemaakte afspraken de ruimte het Midden- en Kleinbedrijf (MKB) een plek te geven, ook het MKB dat niet binnen het economisch profiel valt, maar wel voorzienend is voor de regio.

Ook hierbij is het uitgangspunt een openbare selectieprocedure.

## 6.4 Uitgifte van pachtgronden

De gemeente heeft een beperkt oppervlakte (op dit moment ca. 18 ha) aan pachtgronden. De gemeente zet pacht in als instrument om gronden op een doelmatige en beleidsgerichte wijze te beheren. Pacht wordt onder andere gebruikt om agrarisch gebruik mogelijk te maken en om gronden tijdelijk te benutten in afwachting van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Pachtwetgeving is ontwikkeld om gronden in gebruik te geven aan agrariërs. De pachtwetgeving bestaat grotendeels uit dwingend recht zoals regels voor pacht prijsbeheersing, bescherming van de pachter voor wat betreft de duur van de pachtovereenkomst en het voorkeursrecht van de pachter.

De pachtwetgeving kent reguliere pacht en geliberaliseerde pacht.

Bij reguliere pacht zijn de dwingende regels uit de Pachtwetgeving van toepassing. Er zijn in onze gemeente op dit moment nog 5 reguliere ofwel lange termijn pachtovereenkomsten met een oppervlakte van op dit moment in totaal circa 6,5 ha, waarop het dwingende pachtrecht van toepassing is. Een reguliere pachtovereenkomst is

pas opzegbaar als een agrariër stopt met zijn bedrijf of voor noodzakelijke bestemmingen die niet onder de Pachtwet behorende doeleinden vallen.

Bij geliberaliseerde pacht is een deel van het dwingend recht zoals hierboven genoemd niet van toepassing. Geliberaliseerde ofwel korte termijn pacht is de meest gebruikte vorm in Heeze-Leende. We hebben op dit moment in totaal 6 geliberaliseerde pachtvereenkomsten met een oppervlakte van circa 11,5 ha. Met deze vorm van pacht wordt namelijk de grootste flexibiliteit bereikt, omdat de duur korter dan 6 jaar kan zijn. Voor deze gronden worden nu de pachtnormbedragen gehanteerd die jaarlijks door de Rijksoverheid worden vastgesteld.

Uitgangspunten bij uitgifte van pachtgronden:

- Bij voorkeur kiezen we voor geliberaliseerde pacht omdat deze pachtvorm de meeste flexibiliteit biedt waardoor gronden beschikbaar blijven voor toekomstige beleidsopgaven en ontwikkelingen.
- Bij de uitgifte van pachtgrond worden objectieve selectiecriteria gehanteerd, gericht op lokale binding, duurzaamheidsprestaties en/of bedrijfsvoering binnen de geldende juridische kaders. Zie hiervoor ook 6.1 Didam.
- De gemeente streeft naar een doelmatige exploitatie van gronden waarbij een redelijke opbrengst zo mogelijk wordt gecombineerd met maatschappelijke of duurzame meerwaarde.

## 6.5 Uitgifte van groen- en reststroken

Een groen- en reststrook is te omschrijven als grond, deel uitmakend van een groenstrook dan wel verkeersgroen of anderszins van een wegprofiel. Bij de realisatie van een gebied worden deze stroken als zodanig bestemd en ingericht.

Het is in de toekomst steeds minder wenselijk is om groen- en reststroken te verkopen. We hebben steeds meer te maken met klimaatverandering. Het wordt warmer en er zijn meer en grotere regenbuien naast langere periodes van droogte. De bijdrage die percelen in het openbaar groen kunnen vervullen in de klimaatadaptatie moet dan ook worden meegenomen in het afwegingsproces of groen- en reststroken kunnen worden verkocht of verhuurd. Ook legt de snelle elektrificatie van woningen, bedrijven en mobiliteit binnen de gemeente in toenemende mate een beslag op het bestaande elektriciteitsnet. In onze gemeente worden de komende jaren dan ook een groot aantal (grote en kleine) energiestations uitgebreid en gebouwd. Hiervoor is veel openbare ruimte nodig. De beschikbare openbare ruimte kan in de toekomst nodig zijn voor de uitbreiding van het elektriciteitsnet.

Ook voor de uitgifte van groen- en reststroken stelt het college de criteria waaraan getoetst moet worden en het proces vast.

Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente zich terughoudend opstelt bij de verkoop van groen- en reststroken.

## 6.6 Pacht van de jacht

Voor jachtrechten op gemeentegrond kunnen contracten worden gesloten, mits dit verenigbaar is met ecologie en veiligheid. Op dit moment zijn er twee contracten afgesloten

in onze gemeente, te weten met de Jagersvereniging St. Jan in Leende en WBE Groot-Strabrecht.

**Beleidsuitgangspunt**

De regels voor gronduitgifte/verhuur voor bouw- en pachtgronden, groen- en reststroken, en pacht van de jacht worden door het college vastgesteld met inachtneming van de in dit hoofdstuk genoemde uitgangspunten en binnen de kaders van het Didam-arrest.

## 7. Grondprijsbeleid

Er zijn verschillende manieren waarop een grondprijs bij verkoop van gemeenteground kan worden berekend. In het kort zullen vijf methoden worden beschreven:

- 7.1. residuele grondwaardebepaling;
- 7.2. grondquote methode;
- 7.3. vergelijkingsmethode;
- 7.4. kostprijsmethode;
- 7.5. openbare inschrijving;

### 7.1 Residuele grondwaardebepaling

Deze methode wordt veel toegepast. Deze wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de te verwachten stichtingskosten. Deze stichtingskosten bestaan uit de bouwkosten, bijkomende kosten en Winst en Risico. Het “residu” is de grondwaarde. Deze methode verdient in veel gevallen de voorkeur en is ook overeengekomen tussen de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Ministerie van BZK.

### 7.2 Grondquote methode

Bij de grondquote methode wordt de grondprijs bepaald als percentage van de verkoopprijs van het vastgoed. De grondprijs is dan afhankelijk van de opstal. Voor het bepalen van de grondquote (de verhouding) wordt de residuele methode als onderbouwing gebruikt. Deze methode wordt met name toegepast in financiële verkenningen en vroegtijdige haalbaarheidsstudies op een globaler niveau.

### 7.3 Vergelijkingsmethode

Bij de vergelijkings- of comparatieve methode wordt een waarde toegekend door vergelijking met recent verkocht onroerend goed in de regio. Deze methode is vooral toepasbaar bij courant onroerend goed en kan eveneens voor de andere methoden een toetsende rol spelen. In Heeze-Leende wordt deze systematiek vooral toegepast bij bedrijventerreinen.

## 7.4 Kostprijsmethode

Bij deze methode wordt de grondprijs bepaald door alle kosten (verwerving, bouw- en woonrijp maken, plankosten, rente, etc.) bij elkaar op te tellen en te delen door het aantal vierkante meters. Deze methode wordt vaak gebruikt voor maatschappelijk onroerend goed, waarbij het moeilijk is om een waarde in het economisch verkeer vast te stellen.

## 7.5 Openbare inschrijving

De markt bepaalt de prijs. Na een biedingsproces wordt de marktwaarde bepaald.

## 7.6 Welke methode hanteren we wanneer

Hieronder wordt weergegeven welke methode we hanteren bij de diverse grondverkopen:

- Reguliere woningbouw: grondprijs op basis van taxatie gebaseerd op een residuele grondwaardebepaling. De gemeente hanteert hierbij bandbreedtes. Deze bandbreedtes worden elk jaar geïndexeerd.  
In incidentele gevallen kan de grond ook bij opbod worden verkocht door een openbare inschrijving.
- Sociale huurwoningen: Een vaste grondprijs met indexatie.
- Bouwgrond voor bedrijven: taxatie door middel van de vergelijkingsmethode. Vergelijking vindt plaats met gerealiseerde transacties in Heeze-Leende en vergelijkbare transacties in de regio. Ook hierbij wordt een bandbreedte gehanteerd die elk jaar wordt geïndexeerd.
- Sociaal Maatschappelijke voorzieningen: Deze dienen een publieke of ideële functie. De bedrijfsvoering kent dan ook geen winstoogmerk. Hierbij kan gedacht worden aan: overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne, politiebureau, school, buurthuizen etc. Het betreft vooral vastgoedfuncties die zonder vaste lagere grondprijzen niet of moeilijk gerealiseerd worden. Daarom kunnen voor maatschappelijke voorzieningen een lagere vaste grondprijs op basis van vergelijkingsmethode en taxatie of met de kostprijsmethode worden gehanteerd.
- Verhuur en verkoop van groen- en reststroken: Hiervoor een percentage te hanteren van de reguliere bouwgrondprijs en hierbij voor het voorerfgebied en lager percentage te hanteren dan voor het achtererfgebied.

### Beleidsuitgangspunt:

De grondprijzen worden jaarlijks vastgesteld door het college conform de in deze nota genoemde methoden en deze worden opgenomen in paragraaf grondbeleid van de begroting. Indien de gemeenteraad daarbij geen bedenkingen kenbaar maakt, gelden deze grondprijzen voor dat begrotingsjaar.

## 7.7. Grondprijzen bij aankoop van gronden door gemeente

Zoals al bij de toetsingscriteria in paragraaf 5.1 is aangegeven wordt bij aankoop altijd onderzocht of de aankoopprijs reëel en marktconform is.

## 7.8. Grondprijzen bij aankoop van gronden door ontwikkelaars/particulieren

In de praktijk blijkt dat gronden door ontwikkelaars/particulieren soms voor een (te) hoog bedrag worden aangekocht omdat ze uitgaan van een te groot en duur woningbouwprogramma. Dit blijft altijd voor risico van de ontwikkelaars. De gemeente kan en wil alleen aan plannen meewerken als ze voldoen aan het op dat moment gewenste

programma en ruimtelijke kwaliteit etc. Gemeente adviseert ontwikkelaars/particulieren daarom om altijd vooraf in overleg te treden met de gemeente.

## 8. Financiële kaders

Bij zowel actief als faciliterend grondbeleid zijn er financiële gevolgen voor de gemeente.

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag hoe wij deze financiële gevolgen kunnen beheersen en hoe we daar verantwoording over afleggen.

### 8.1 Grondexploitaties

Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie als een gemeente actief grondbeleid voert, waarbij ze gronden aankoopt, deze vervolgens bouw- en woonrijp maakt en tenslotte bouwkavels verkoopt. Alle kosten en opbrengsten worden opgenomen in een grondexploitatie (grex).

Bij deze grondexploitaties zijn we gebonden aan richtlijnen.

#### ➤ Richtlijnen commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV)

Deze commissie BBV heeft richtlijnen opgesteld in een notitie Grondbeleid. Wij hanteren deze richtlijnen van de commissie BBV binnen onze planning- en controlcyclus bij de jaarrekening en de begroting.

Deze commissie geeft (dwingende) richtlijnen onder andere voor de tussentijdse winstneming, de rentetoerekening, het afdekken van verliezen etc. Ook geven ze richtlijnen voor het activeren van plankosten en het activeren van grondaankopen.

#### **Beleidsuitgangspunt**

Onze grondexploitaties voldoen aan richtlijnen uit de Notitie Grondbeleid van de commissie BBV dan wel opvolgers daarvan.

De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties wordt verantwoord in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening en de begroting.

#### ➤ Reserve strategische grondaankopen

Bij het vaststellen van de jaarrekening 2025 is er een bestemmingsreserve strategische grondaankopen gevormd. Indien er in de toekomst weer vaker wordt overgegaan tot een actief grondbeleid en als gevolg hiervan de financiële risico's toenemen is het vormen van een Reserve strategische grondaankopen gewenst.

De hiervoor benodigde omvang kan jaarlijks fluctueren door wijzigingen in de risicoanalyses, wijzigingen en optimalisaties in de grondexploitaties zelf, het openen of juist sluiten van grondexploitaties of door nieuwe strategische of anticiperende grondaankopen. Om die reden wordt deze benodigde omvang ieder jaar opnieuw

bepaald. Als ontwikkelingen in de stand en het meerjarig verloop van de reserve daartoe aanleiding geven zullen we in de paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening of de begroting voorstellen doen om de reserve meerjarig op een sluitend niveau te brengen dan wel een deel vrij te laten vallen.

Deze reserve kan worden ingezet voor de volgende onderdelen:

a) Voorziening negatieve grondexploitaties

Voor grondexploitaties met een geraamd negatief saldo zijn gemeenten, conform het BBV, verplicht een voorziening te treffen ter hoogte van dit saldo, dit is de voorziening negatieve grondexploitaties. De reserve kan worden ingezet om de noodzakelijke voorziening voor negatieve grondexploitaties te voeden.

b) Reservering herwaarderings strategisch en anticiperend verworven eigendommen

In lijn met onze voorkeur voor situationeel grondbeleid zijn wij altijd op zoek naar kansen voor strategische en/of anticiperende verwervingen die kunnen bijdragen aan het behalen van onze maatschappelijke doelen. Zoals hierboven benoemd geldt voor dergelijke verwervingen dat nog geen grondexploitatie is geopend, maar dit betekent niet dat we hiermee geen risico lopen. Ook die risico's brengen we in beeld. Hierbij geldt het volgende:

- Eventueel waardedalingen ten opzichte van de initiële verwervingsprijs worden dan ten laste gebracht van de reserve strategische grondaankopen. Het is niet gebruikelijk om eventuele waardeinstijgingen te verwerken. Waardeinstijgingen leiden uiteindelijk bij een grondexploitatie tot een beter resultaat.
- De reservering voor het opvangen van de risico's op strategische en anticiperende verwervingen wordt opgenomen in de jaarrekening en maakt onderdeel uit van de benodigde stand van de reserve strategische grondaankopen.

c) Reservering voorbereidingskosten

Om een project te kunnen starten zijn in de beginfase vaak al diverse onderzoeken noodzakelijk om de initiële haalbaarheid van een project te bepalen. Die kosten staan bekend als voorbereidingskosten en worden gemaakt nog voordat een grondexploitatie is geopend dan wel een overeenkomst is gesloten. Indien uit de onderzoeken volgt dat een haalbaar project resulteert, worden deze kosten gedekt door de te openen grondexploitatie dan wel de te sluiten overeenkomst. Het kan echter zo zijn dat de conclusie is dat geen haalbaar project resulteert. De kosten zullen dan alsnog gedekt moeten worden, maar dit kan dan niet ten laste van een te openen grondexploitatie dan wel door een te sluiten overeenkomst. De actuele stand van deze reservering wordt opgenomen in de jaarrekening. De voorbereidingskredieten worden geautoriseerd door de Raad.

d) Voor dekking van de kapitaalslasten van strategische aankopen.

Een gedeelte van deze reserve kan ook gebruikt worden voor de kapitaalslasten van strategische grondaankopen.

De Reserve Strategische grondaankopen wordt gevoed door:

1. Voordelige saldi bij het sluiten van een grondexploitatie;
2. Tussentijdse winstnemingen uit grondexploitaties
3. Storting vanuit de Algemene Reserve (bij een tekort in de reserve strategische grondaankopen).

## 8.2 Bestemming resultaten grondexploitatie

Positieve resultaten worden toegevoegd aan de reserve strategische grondaankopen.

## 8.3 Risicobeheersing

Voor elke grondexploitatie wordt er een base case scenario en daarnaast nog een best en worst case scenario doorgerekend. Indien er in een worst case scenario een negatief resultaat is berekend, dan moet dit worden meegenomen bij het integrale weerstandsvermogen van de gemeente. Is er sprake van een negatief resultaat in de base case dan moet er een voorziening worden getroffen conform de regels uit het BBV.

# 9. Besluitvorming en vervolg

## 9.1 Rolverdeling college van B&W en gemeenteraad

De rolverdeling tussen gemeenteraad en college van B&W wordt in de Gemeentewet geregeld. De gemeenteraad heeft een kaderstellende en controlerende rol. Het college zorgt voor de uitvoering van het grondbeleid en doet dit binnen de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld.

Twee keer per jaar wordt in de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de begroting en de jaarrekening verantwoording afgelegd.

Voor de uitvoering van het grondbeleid is de rolverdeling tussen de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders als volgt:

| Onderwerp        | Raad                                                                            | College                                                                                                                                              |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nota Grondbeleid | Vaststellen Nota Grondbeleid.<br>Controleren uitvoering (paragraaf grondbeleid) | Toepassen grondbeleid.<br>Verantwoording afleggen over uitvoering                                                                                    |
| Verwerving       | Verwervingskrediet beschikbaar stellen via de begroting.                        | Aankopen van onroerende zaken binnen de door de raad vastgestelde toetsingscriteria.<br>Bepalen verwervingsstrategie.<br>Verwerven.<br>Verantwoorden |

|                            |                                                                     |                                                                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voorkeursrechten           | Bestendigen van voorkeursrecht                                      | Vestigen van voorkeursrecht                                                                                                                 |
| Onteigening                | Nemen<br>Onteigeningsbeschikking                                    | Uitvoeren onteigeningsprocedure                                                                                                             |
| Grondexploitaties          | Openen/ sluiten<br>grondexploitatie.<br>Vaststellen projectkrediet. | Opstellen grondexploitaties<br><br>Actualisatie grondexploitaties                                                                           |
| Gronduitgifte              | Vaststellen uitgangspunten                                          | Vaststellen uitgiftebeleid<br>Vaststellen verkoopvoorwaarden voor<br>verkoop/ uitgifte.<br>Sluiten overeenkomsten.<br>Keuze selectieproces. |
| Grondprijzen               | Vaststellen uitgangspunten                                          | Vaststellen grondprijzen                                                                                                                    |
| Kostenverhaal              | Vaststellen omgevingsvisie                                          | Vaststellen Programma Kostenverhaal<br>Sluiten anterieure overeenkomsten                                                                    |
| Samenwerking met<br>derden |                                                                     | Aangaan<br>samenwerkingsovereenkomst                                                                                                        |
| Planning en<br>control     | Mutaties en reserves.<br>Vaststellen begroting.                     | Verantwoording actualisatie<br>grondexploitaties<br><br>Verantwoording<br><br>Uitvoeren planning- en controlcyclus                          |

## 9.2 Actueel houden Nota Grondbeleid

Regelgeving en beleid zijn aan verandering onderhevig. Jurisprudentie, politiek en maatschappelijke opvattingen hebben impact op de voorwaarden en wijze waarop het instrumentarium ingezet kan worden. Dit kan effect hebben op het te voeren grondbeleid. Indien noodzakelijk worden wijzigingen doorgevoerd of een nieuwe Nota Grondbeleid opgesteld.

Deze nota vervangt de Nota grondbeleid 2012- 2016 zoals vastgesteld op 23-01-2012 en aangepast is op 4-4-2016 die hierbij is ingetrokken.

