

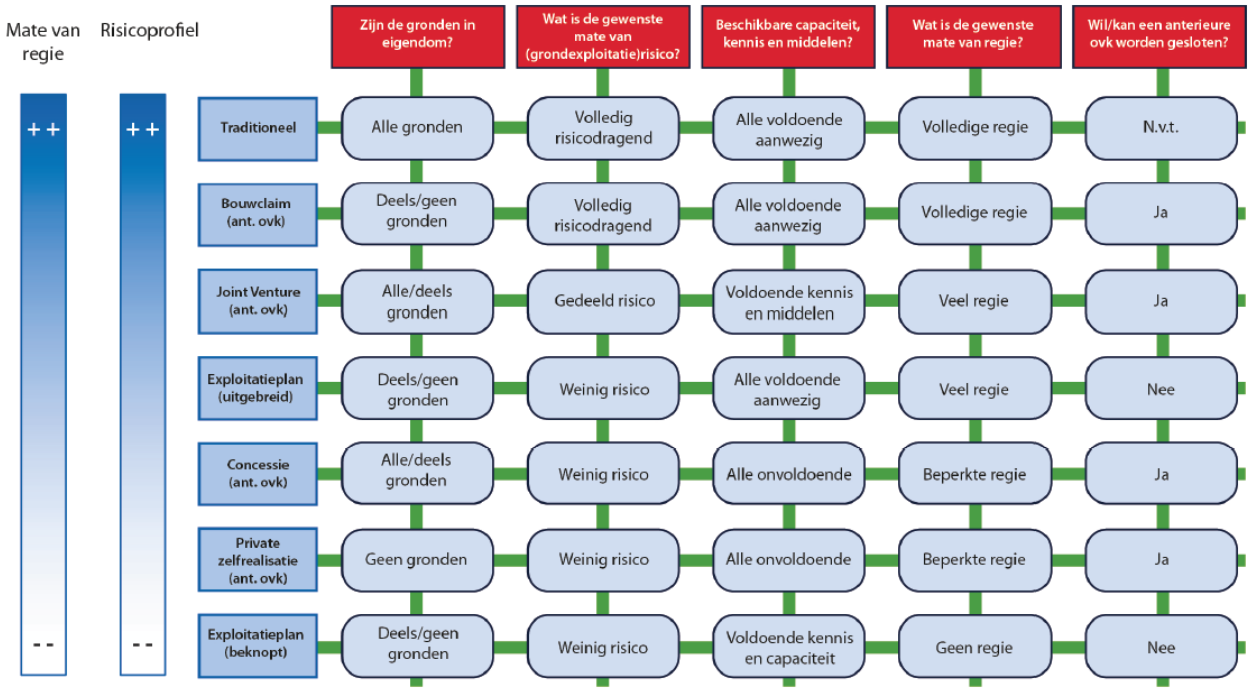
Grondbeleid 2024-2028

Bijlagen

Gemeente
Westerkwartier

Bijlage 1. Afwegingskader en beslismodel samenwerking

Afwegingskader Grondbeleid



Beslismodel samenwerking

Per project zal een afweging worden gemaakt of de gemeente op de traditionele manier de grond zelf in ontwikkeling zal nemen of dat de ontwikkeling geheel of gedeeltelijk wordt overgelaten aan een marktpartij.

Welke samenwerking wordt aangegaan, is afhankelijk van verschillende factoren, zoals grondposities, capaciteit van de gemeente, wens tot regie van de gemeente, risico's en mogelijkheid/wens tot het sluiten van een overeenkomst. Deze kunnen met de vijf onderstaande vragen worden ondervangen:

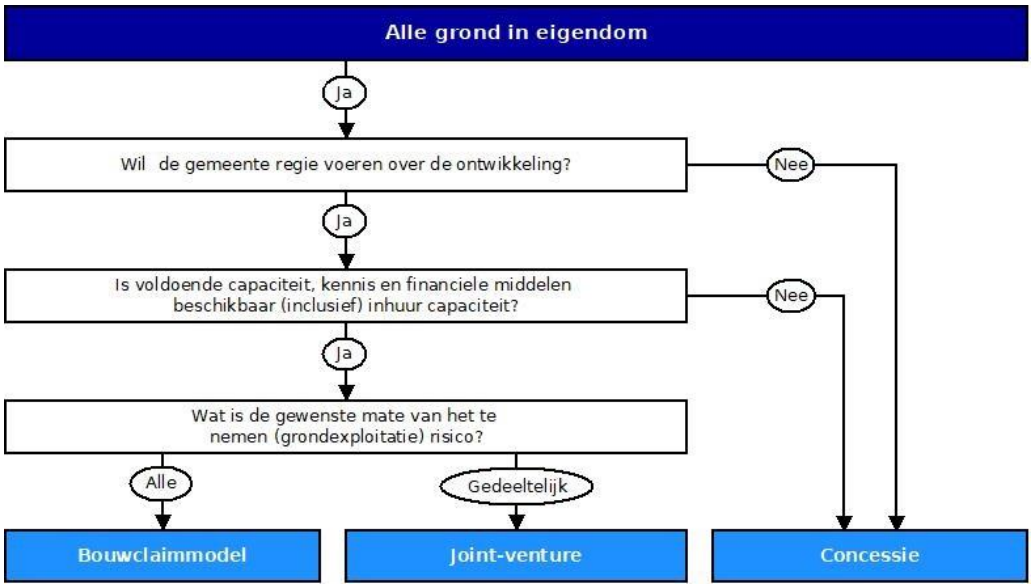
1. Over welke grondposities beschikt de gemeente of over welke posities zou de gemeente kunnen beschikken?
2. Hoeveel regie wil de gemeente op het project hebben?
3. Wat kan de gemeente? (financieel, capaciteit en (markt) kennis)
4. Hoeveel risico kan en wil de gemeente lopen?
5. Kan/wil de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten?

Om een afgewogen keuze te kunnen maken voor een samenwerkingsmodel, worden hieronder drie beslismodellen geïntroduceerd. Deze modellen hebben als doel om de hierboven beschreven afwegingen, zoals gewenst risico en beschikbare capaciteit, op de juiste manier af te wegen. De plaats van de afweging in het model zegt niets over de mate van belangrijkheid van dit belang.

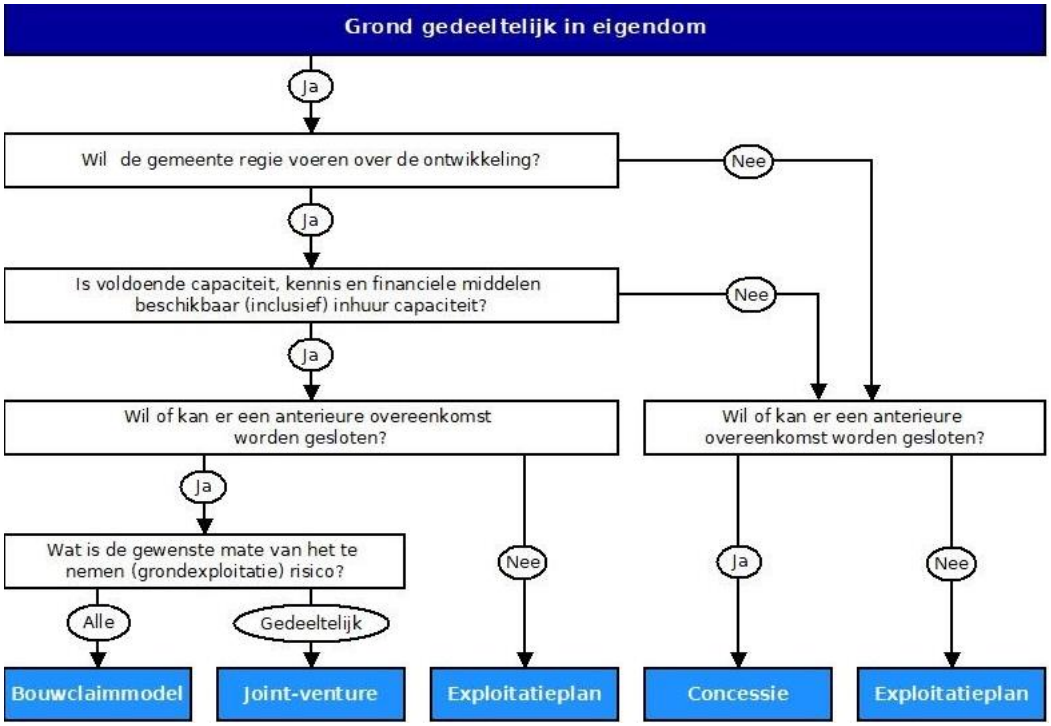
De grondpositie van de gemeente is in onderstaande beslismodellen als uitgangspunt genomen, namelijk de gemeente heeft:

1. Alle gronden in eigendom (figuur 1)
2. Deels gronden in eigendom (figuur 2)
3. Geen gronden in eigendom (figuur 3)

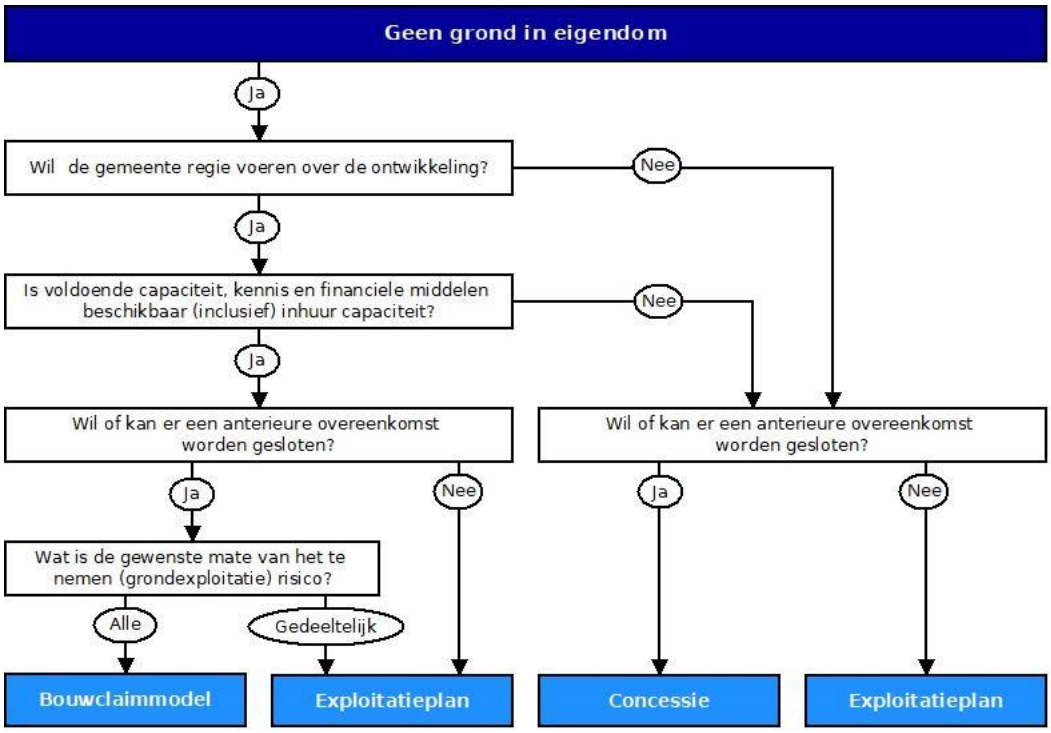
Figuur 1. Beslismodel: alle gronden in eigendom



Figuur 2. Beslismodel: gronden gedeeltelijk in eigendom



Figuur 3. Beslismodel: geen gronden in eigendom



Bijlage 2. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden

Bevoegdheden en verantwoordelijkheden

De Wet dualisering gemeentebestuur regelt dat de raad een kaderstellende en controlerende taak heeft. Het college heeft tot taak te besturen en verantwoording af te leggen. Daarnaast definieert het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) nadere regels voor de begroting, meerjarenprognose, jaarverslag en jaarrekening.

Verder is het college, ingevolge het kader van de Wet dualisering gemeentebestuur en de herziene Gemeentewet (artikel 160 lid 1 sub e), bevoegd tot het besluiten en verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder dus het aankopen van onroerend goed. In de begrotingscyclus legt het college in de jaarstukken verantwoording af over de realisatie van de door de raad in de programmabegroting vastgelegde beleidsvoornemens.

De Gemeentewet en andere meer specifieke wetten, zoals de Wet ruimtelijke ordening leggen de bevoegdheid om besluiten te nemen bij de bestuurs- organen: de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders of bij de burgemeester.

In dit mandaat-, volmacht en machtigingsbesluit wordt geregeld wie namens het bestuursorgaan bepaalde bevoegdheden uitoefent.

Tabel 1: Overzicht taakverdeling, bevoegdheden en verantwoordelijkheden

	Gemeenteraad	*College van B&W*	*Ambtelijke organisatie*
Grondbeleid	Vaststellen Nota Grondbeleid	Uitvoeren nota Grondbeleid	Opstellen nota grondbeleid
Verwerving	Controle op aankopen vanuit budgetrecht.	Besluiten over aankopen onroerende zaken binnen krediet	Aankopen onroerende zaken
Beheer			Verhuren en verpachten onroerende zaken
Bouw- en woonrijp maken		Actualiseren aanbestedings-beleid, op basis van de Financiële	Aanbesteding werken en diensten

	Gemeenteraad	*College van B&W*	*Ambtelijke organisatie*
			Opdrachtverlening tot een nader te bepalen bedrag
Uitgifte		Vaststellen jaarlijkse herzien grondprijzen	Voorbereiden nota Grondprijsbeleid en jaarlijkse herziening grondprijzen
	Vaststellen uitgiftebeleid	Vaststellen algemene verkoop voor-waarden	Het uitgeven van bouwrijpe grond
		Keuze selectie-methode op projectniveau	Uitvoeren van het selectieproces
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan	Sluiten van anterieure overeenkomsten	Onderhandelen inzake anterieure overeenkomsten
Samenwerking	Besluit tot oprichting of deelneming in een privaat- rechtelijke rechtspersoon	Besluit tot aan- gaan van een samenwerkings-overeenkomst	Opstellen van een samenwerkings-overeenkomst
Grondexploitatie	Vaststellen (herziening) grondexploitatie	Besluiten grond-exploitatie binnen krediet en bij niet majeure afwijkingen (uitvoeringsnota Grondbeleid)	Opstellen (herziening) grondexploitatie en risicoanalyse
	Verstrekken krediet voor uitvoering grondexploitatie		Risico- en project beheersing
	Afsluiten grondexploitatie		Maken tussentijdse management rapportages

Bijlage 3. Relevante wetgeving

Europees beleid

Aanbesteding:

De gemeente houdt rekening met het eigen vastgestelde aanbestedingsbeleid en de van toepassing zijnde Europese regels op het gebied van aanbesteding. De Grondexploitatiewet biedt mogelijkheden om eisen te stellen bij particuliere gebiedsontwikkeling. Of er Europees aanbesteed moet worden hangt af van het karakter van de opdracht. Daarin moet de opdracht getoetst worden aan de richtlijn Diensten en Werken. Voor beide richtlijnen geldt dat er Europees aanbesteed moet worden wanneer de kosten naar schatting hoger zijn dan het drempelbedrag. Deze drempelbedragen worden twee jaarlijks aangepast[1].

Staatssteun:

Van staatssteun is sprake wanneer de begunstigde onderneming een economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben gekregen. Hiervoor gelden de volgende criteria:

- het voordeel komt slechts ten goede aan bepaalde ondernemingen (selectief).
- het voordeel leidt tot (dreigende) vervalsing van de mededinging en heeft mogelijk invloed op de handel tussen de lidstaten.

Dit houdt onder meer in dat overheden gronden en gebouwen niet mogen verkopen voordat er een openbare biedprocedure heeft plaatsgevonden of nadat een onafhankelijke deskundige de waarde heeft bepaald en vervolgens de grond tegen tenminste het getaxeerde bedrag wordt verkocht. Indien geen van beide voorschriften wordt opgevolgd, is er sprake van een steunvermoeden. De transactie zou dan vooraf moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. Indien een dergelijke transactie niet wordt aangemeld, bestaat het risico dat er een klacht wordt ingediend bij de Europese Commissie. Het risico van staatssteun is niet beperkt tot gronduitgifte. Ook bij verwerving van gronden, bouw- en woonrijp maken et cetera geldt dat er marktconform gewerkt moet worden.

Of er sprake is van eventuele strijd met aanbestedingsrecht (aanbestedende dienst: i.c. gemeente, overheidsopdracht boven drempelbedrag) en/of staatssteunbepalingen is afhankelijk van de feitelijke situatie. De gemeente dient per geval te onderzoeken of er een risico van staatssteun bestaat en welke maatregelen genomen moeten worden om conform de geldende regelgeving te handelen.

[1] (https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/aanbesteden/inhoud/europese-regelgeving-aanbestedingen)

Met betrekking tot het te voeren grondbeleid van de gemeente zijn met name de volgende twee onderwerpen in relatie tot staatssteun van belang:

- de verstrekking van financiële bijdragen aan realisatoren, ingeval er sprake is van een tekortlocatie;
- de aan- en verkoop van gronden/opstallen.

Ad 1. Tekortlocaties

Het verstrekken van een financiële bijdrage aan een ontwikkelaar bij de realisatie van een locatie kan voor de gemeente van groot belang zijn, indien er – gegeven vooraf gestelde publieke doelen – sprake is van een tekortlocatie. In een dergelijk geval mag van de markt in beginsel niet worden aangenomen dat verliesgevende ontwikkelingen ter hand worden genomen. Een financiële bijdrage van de overheid kan voor de ontwikkelaar dan de prikkel zijn de gewenste ontwikkeling uit te voeren. Indien aan de staatssteuncriteria wordt voldaan, behoeft een dergelijke financiële bijdrage niet tot ongeoorloofde staatssteun te leiden.

Ad 2. Grondtransacties

Met betrekking tot mogelijke staatssteunelementen bij grondtransacties is sprake van een specifieke Europese regeling. Uitgangspunt daarbij is dat de verkoop van grond dient te geschieden tegen marktwaarde. Van verkoop tegen marktwaarde is in elk geval sprake bij de verkoop van gronden op basis van een open en onvoorwaardelijke biedingsprocedure. Indien de verkoop plaatsvindt zonder biedingsprocedure, geldt dat er geen sprake is van staatssteun indien de verkoopprijs ten minste gelijk is aan de (via onafhankelijke taxatie verkregen) objectieve marktwaarde.

Nationaal beleid

Op 1 juli 2012 is de Wet Markt en Overheid (hierna: Wet M en O) in werking getreden. Deze wet maakt onderdeel uit van de Mededingingswet. Deze wet heeft als doel om oneerlijke concurrentie tegen te gaan en zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren. De wet bevat hiervoor vier gedragsregels waaraan overheden zich moeten houden, indien zij zelf of via hun overheidsbedrijven economische activiteiten op de markt uitvoeren:

- Kostendoorberekening: overheden moeten ten minste alle integrale kosten van een economische activiteit doorberekenen in de verkoopprijs.
- Bevoordelingsverbod: overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen boven concurrerende bedrijven.
- Gegevenshergebruik: overheden mogen de gegevens waar ze over beschikken alleen hergebruiken voor andere, economische activiteiten als andere organisaties of bedrijven ook (onder dezelfde voorwaarden) over de gegevens kunnen beschikken.
- Functiescheiding: als een overheid voor bepaalde economische activiteiten een bestuurlijke rol heeft en die economische activiteiten ook zelf uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de bestuurlijke en de economische activiteiten van die organisatie.

Gemeente Westerkwartier

Gemeente
Westerkwartier