



Nota Grondbeleid 2023 - 2027

gemeente Twenterand

Inhoudsopgave

1. Inleiding en samenvatting 3
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doelstelling grondbeleid 4
1.3 Opbouw en leeswijzer 4
1.4 Verschillen ten opzichte van de vorige Nota 4
2. Wet- en regelgeving 6
2.1 Staatssteun 6
2.2 Vpb voor gemeenten 6
2.3 Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) 6
2.4 Aanbestedingswet 7
2.5 Didam-arrest 7
2.6 Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom 7
3. Grondbeleid 8
3.1 Actief grondbeleid 8
3.2 Publiek-Private Samenwerking (PPS) 8
3.3 Faciliterend grondbeleid 8
4. Aanpalend beleid 11
4.1 Grondprijzenbrief 11
4.2 Nota kostenverhaal Vriezenveen 11
4.3 Uitgiftebeleid bedrijventerreinen 11
5. Instrumenten van grondbeleid 11
5.1 Minnelijke verwerving 11
5.2 Gemeentelijk voorkeursrecht 11
5.3 Onteigening 12
5.4 Kostenverhaal 12
6. Financiële verantwoording 13
6.1 Aankoop 13
6.2 Uitgifte 13
6.3 Andere wijzen (verhuur/pacht/erfpacht) 13
6.4 Financieel kader 14
Nota Grondprijzenbrief 2023 15

1. Inleiding en samenvatting

Met deze nota Grondbeleid 2023-2027 actualiseren we de nota Grondbeleid 2016 - 2020 en scherpen we de uitvoering daarvan aan. Het is noodzakelijk om het grondbeleid nu aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen; De gemeente moet de mogelijkheid hebben om in bepaalde situaties een actiever grondbeleid te voeren dan nu het geval is, om de ruimtelijk opgaven die er momenteel liggen te kunnen realiseren.

Grondbeleid als middel
Het grondbeleid is één van de middelen die de gemeente tot haar beschikking heeft om haar maatschappelijke, economische en ruimtelijke doelstellingen te realiseren. Het grondbeleid is daarmee ondersteunend aan de Omgevingsvisie van de gemeente Twenterand. In deze visie staan de 'doelen en visies voor het ruimtelijk domein van de gemeente Twenterand op de lange termijn.' Deze omgevingsvisie benoemt actiever grondbeleid als een middel om deze doelen en ambities te halen

Actuele ontwikkelingen
De nota Grondbeleid 2016-2020 hield rekening met de gevolgen van de toenmalige economische crisis. De situatie toen leidde tot het besluit om een met name faciliterend grondbeleid te voeren, wegens het weinig financiële risico dat deze vorm van grondbeleid met zich meebrengt voor de gemeente.

Sindsdien is de situatie erg veranderd. Zo zijn de stikstofproblematiek, de woningnood, de energiecrisis en de energietransitie belangrijke thema's binnen het ruimtelijk domein. De wens bestaat vanuit het rijk om woningen bij te bouwen, maar de regels omtrent stikstof verkleinen de mogelijkheden hiervoor. De gemeente is hierin verantwoordelijk om in de behoeften van haar eigen inwoners te voorzien. Ook op het gebied van bedrijvigheid ziet de gemeente de vraag groeien naar meer bedrijfslocaties in de gemeente Twenterand. De actuele ontwikkelingen vragen net zoals in 2016 om een herziening van het grondbeleid

Actiever grondbeleid
Om als gemeente sturing te houden op deze thema's, is het essentieel dat we een actiever grondbeleid voeren. Twenterand kan niet alleen meer afwachten op ideeën uit de markt en zal daarom ook zelf initiatief moeten nemen. Deze nota grondbeleid geeft daarom ruimte aan het bestuur om waar nodig te kiezen voor een actieve(re) rol binnen haar grondbeleid in plaats van het enkel faciliterend en dienstverlenend grondbeleid dat Twenterand nu in hoofdzaak nastreeft.

1.1 Aanleiding

Gemeenten actualiseren de nota Grondbeleid iedere 4 jaar. Tot een nieuwe nota Grondbeleid is het echter nog niet gekomen sinds 2016. De huidige maatschappelijke ontwikkelingen zijn op dit moment een belangrijke reden om de nota te actualiseren. Doelen en ambities uit de woonvisie 2022-2026 en de Omgevingsvisie vragen namelijk om actiever grondbeleid van de gemeente Twenterand.
Ook is er de laatste jaren veel regelgeving die van toepassing is op het grondbeleid gewijzigd. Onder meer de komst van de Omgevingswet, wijzigingen in het BBV (besluit begroting en verantwoording) en het Didam-arrest zijn belangrijke juridische ontwikkelingen voor het grondbedrijf. Daarop zal deze nota dan ook inspelen.
Deze veranderingen vragen om een verandering van de Nota Grondbeleid op hoofdlijnen. De focus in het grondbeleid verplaatst zich van faciliterende grondbeleid naar situationeel grondbeleid dat inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen en de veranderde wet- en regelgeving. Het biedt daarmee een kader waarbinnen het grondbedrijf van de gemeente Twenterand weer voldoende kan opereren.

1.2 Doelstelling grondbeleid

Het grondbeleid is geen doel op zich, maar is een instrument om te werken aan bepaalde opgaven. Het grondbeleid staat daarmee ten dienste van de realisatie van de doelen uit de Woon- en Omgevingsvisie van de gemeente Twenterand, zoals het realiseren van meer woningen en vestigingslocaties voor bedrijven.

Binnen de door de raad in deze nota vastgestelde kaders kan het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid uitvoeren.

1.3 Opbouw en leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de landelijke wet- en regelgeving die betrekking heeft op grondbeleid en het daarin beschikbare instrumentarium. Hoofdstuk 3 beschrijft de varianten van grondbeleid en welke keuze de gemeente Twenterand daarbij maakt, waarna in hoofdstuk 4 het aanpalend beleid wordt beschreven. In hoofdstuk 5 komt het bijpassende juridische en financiële instrumentarium aan bod. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de financiële verantwoording. In de bijlage is de ‘Grondprijzenbrief 2023’ toegevoegd.

1.4 Verschillen ten opzichte van de vorige Nota

Deze nieuwe nota verschilt op diverse punten van de vorige nota. Enkele belangrijke verschillen zijn hieronder uiteengezet:

• In de vorige nota is ervoor gekozen dat de gemeente in de basis een faciliterende rol inneemt met een focus op het zoeken van samenwerking met marktpartijen. In deze nota wordt het accent verlegd naar een situationeel grondbeleid om meer sturing te kunnen geven aan de realisatie van onze ruimtelijke ambities. Dit blijft een samenspel tussen het college en de raad, waarbij indien mogelijk en gewenst gekozen kan worden om te kiezen voor een actievere of juist meer faciliterende vorm. De keuze voor actief, faciliterend of een mengvorm in het grondbeleid zal zorgvuldig worden afgewogen op basis van het weerstandsvermogen van de gemeente en het risicoprofiel van een toekomstige ontwikkeling
• Strategische verwerving wordt in beide nota´s genoemd als een instrument om gronden te verwerven vooruitlopend op het vaststellen van een grondexploitatie. Bij strategische grondverwerving voor nog niet in exploitatiegenomen gronden is nog geen verwervingsbudget beschikbaar. Om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen wordt voorgesteld een werkkrediet van € 2.000.000 in te stellen. Het college van burgemeester en wethouders kan dan snel handelen. Bij de jaarrekening wordt verantwoording afgelegd van de aankopen en worden de

aankopen ten laste gebracht van de betreffende exploitatie, waarmee het werkkrediet weer is aangevuld tot het oorspronkelijke niveau. De rentelasten komen op deze manier ten laste van het complex binnen het grondbedrijf.
• Gewijzigde wet- en regelgeving is verwerkt. In deze nota wordt daarom ingegaan op de mededeling staatssteun (2016), de Vpb-plicht (2016), de nieuwe notitie BBV (2019), het Didam-arrest (2021) en de Omgevingswet die naar verwachting 1 januari 2024 in werking treedt.

2. Wet- en regelgeving

2.1 Staatssteun

Op 19 mei 2016 is een nieuwe mededeling van de Europese Commissie over staatssteun in werking getreden. Ook in de gebiedsontwikkeling en bij aan- of verkoop van gronden kan sprake zijn van staatssteun, waarmee deze mededeling ook van invloed is op het gemeentelijk grondbeleid. De nieuwe mededeling houdt in dat de overheid dient te handelen volgens het 'Market Economy Investors' (MEI) principe.

Een overheid moet zich afvragen of een particuliere investeerder een vergelijkbare investering zou doen onder normale marktcondities. Dit kan gecontroleerd worden door te kijken naar soortgelijke transacties of door een andere methode waardebepaling te gebruiken. De commissie noemt dat er sprake is van staatssteun als cumulatief wordt voldaan aan de volgende criteria in Art. 107 lid 1 VwEU (Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie):

• de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
• de steun wordt door staatsmiddelen bekostigd;
• deze staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);
• de maatregel is selectief: het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
• de maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

Er is sprake van staatssteun als alle bovengenoemde criteria van toepassing zijn. Het is echter niet zo dat dit direct ongeoorloofde staatssteun betreft. Er zijn vrijstellingen of uitzonderingen mogelijk. Zo bestaat er de de-minimisvrijstellingsverordening. Decentrale overheden kunnen hierbij een onderneming over een periode van drie belastingjaren tot €200.000 steunen. Evenwel moet er behoudend worden omgegaan met het gebruik maken van vrijstellingen. Bij de uitvoering van het grond(prijs)beleid volgt de gemeente Twenterand de door de Europese Commissie opgelegde richtlijnen ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun.

2.2 Vpb voor gemeenten

Overheidsondernemingen zijn per 1 januari 2016 belastingplichtig geworden voor Vennootschapsbelasting (Vpb). Dit naar aanleiding van een verzoek van de Europese Commissie aan het Rijk om de fiscale positie van overheden te herzien om daarmee een gelijk speelveld te creëren tussen private partijen en overheden op de grondmarkt. Concreet betekent dit ook dat de gemeente Vpb moet betalen over haar 'grondbedrijf', voor zover zij daarmee een onderneming drijft. Het grondbedrijf zal worden aangemerkt als onderneming in het geval zij cumulatief voldoet aan de volgende criteria:

• er moet sprake zijn van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid;
• die deelneemt aan het economisch verkeer;
• met het oogmerk daarmee winst te behalen, en welke winst ook redelijkerwijze te verwachten is.

De gemeente toetst jaarlijks of zij met haar grondbedrijf naar bovenstaande definitie een onderneming drijft. Uit de invoering van deze wet vloeien verder geen specifieke kaders voor het grondbeleid van de gemeente Twenterand voort. Uiteraard streeft de gemeente fiscale optimalisatie na.

2.3 Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

De commissie BBV heeft de afgelopen 7 jaar tweemaal een nieuwe Notitie Grondexploitaties gepubliceerd: in 2016 en in 2019. Beide notities doen onder meer uitspraken over de uitvoering van

gemeentelijk grondbeleid. De wijziging in 2016 had 3 hoofddoelen: het zo goed aansluiten van het BBV op de gewijzigde fiscale wetgeving, het beperken van de risico's bij de uitvoering van het grondbeleid en het creëren van eenduidigheid in de verslaglegging van gemeenten. De gewijzigde regelgeving voor grondexploitaties heeft geleid tot veel vragen, die in verschillende uitingen door de commissie BBV zijn beantwoord.

In 2019 zijn alle uitingen samengebracht in de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken. In de notitie worden verschillende stellige uitspraken en aanbevelingen gedaan. Enkele belangrijke uitspraken zijn:

• Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden.
• Een grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met substantiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.
• Een grondexploitatie mag een maximale looptijd hebben van 10 jaar. Een grondexploitatie mag alleen een langere looptijd hebben indien er voldoende risico-beperkende maatregelen worden genomen.
• Gemeenten moeten op hun grondexploitaties tussentijds winst- en verlies nemen. Bij het uitvoeren en verantwoorden van het grondbeleid handelt de gemeente conform de stellige uitspraken van de commissie BBV, en houdt zij rekening met de aanbevelingen van de commissie BBV.

2.4 Aanbestedingswet
Bij het uitvoeren van haar grond(prijs)beleid handelt de gemeente Twenterand conform de Aanbestedingswet 2012. Deze wet kan van invloed zijn bij grondtransacties of de realisatie van (publieke) werken en/of voorzieningen.

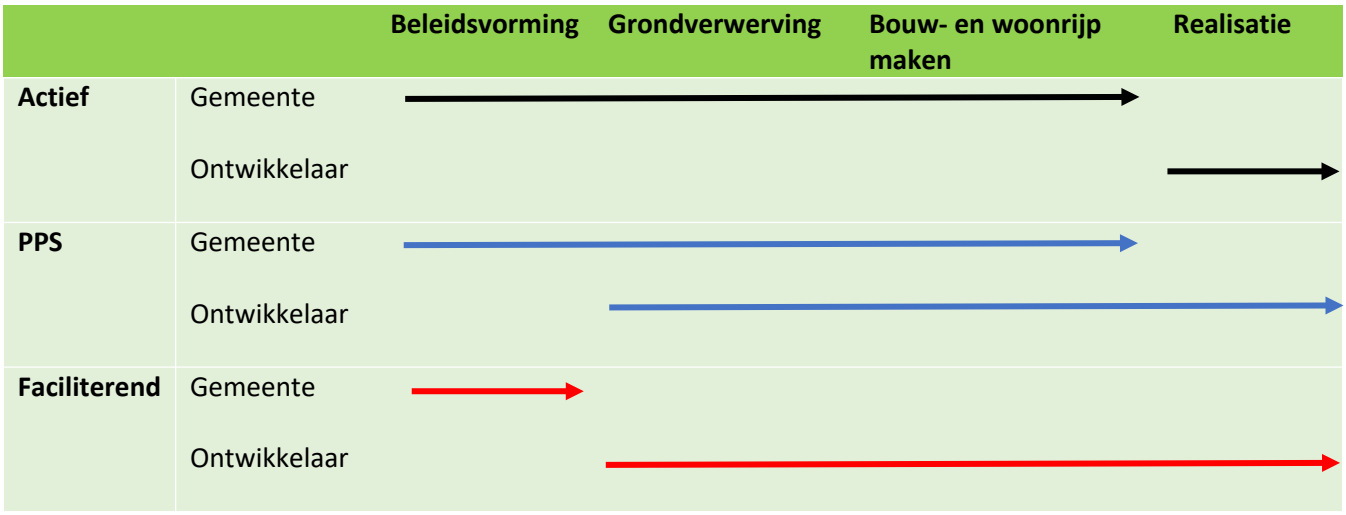
Het doorleggen van de aanbestedingsplicht voor de uit te voeren werken is in strijd met het Europese aanbestedingsrecht. Het doorleggen van de aanbesteding is niet toegestaan wanneer de gemeente de vrije keus heeft om door te leggen dan wel zelf aan te besteden. Dit laatste is het geval als de gemeente 100% van de grond in eigendom heeft of een dominante grondpositie heeft. In het geval de grond volledig in eigendom is van marktpartijen, is doorlegging van de aanbestedingsplicht wel toegestaan.

2.5 Didam-arrest
Het Didam-arrest is een gerechtelijke uitspraak van november 2021 die grote invloed heeft gehad op de werkwijze van het gemeentelijke grondbedrijf. Het gelijkheidsbeginsel werd in deze uitspraak vooropgesteld in het proces van gronduitgifte. Onderhandse één-op-één verkopen van grond, zoals deze vaak plaatsvonden, zullen als gevolg van dit arrest minder voorkomen. De gemeente zal gronduitgifte nu in elk geval publiceren en andere geïnteresseerden de kans moeten geven om mee te dingen naar een kavel, tenzij op voorhand vaststaat dat er één serieuze gegadigde is. Uitgifte aan een bepaalde partij zal moeten gebeuren op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. Twenterand zal in haar grondbeleid dus rekening houden met het Didam-arrest en heeft specifiek voor de uitgifte van bedrijfskavels al een uitgiftebeleid opgesteld

2.6 Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom
De gemeente Twenterand ondersteunt in haar grondbeleid de vastgestelde Kaderdocumenten Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. De inwerkingtreding is meerdere keren uitgesteld, maar zal in januari 2024 zijn beslag krijgen. De toepassing van de Omgevingswet zal in ieder geval binnen de looptijd van deze Nota Grondbeleid vallen.

3. Grondbeleid

Voor het realiseren van haar doelstellingen kan de gemeente uit meerdere modellen kiezen. Grofweg worden de 3 meest onderscheidende modellen verder uitgewerkt, namelijk actief grondbeleid, de publiek-private samenwerking en faciliterend grondbeleid:



(Bron: Deloitte, VNG, ministerie van BZK en VvG (2018), Handreiking grondbeleid voor raadsleden (herzien))

3.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente het heft in handen. De gemeente beslist zelf over de planvorming. Zij verwerft zelf grond, maakt deze bouw- en woonrijp en geeft de gronden zelf uit. Hiermee stuurt de gemeente zelf naar de gewenste richting en geniet het daar ook de volledige inkomsten van. Inherent hieraan is dat de gemeente ook krijgt te maken met mogelijke tegenvallers in de uitgifte van bouwgronden en de daarbij behorende financiële tekorten.

3.2 Publiek-Private Samenwerking (PPS)

Een publiek-private samenwerking bevindt zich op het vlak tussen actief en faciliterend grondbeleid. De gemeente pakt een deel van de ontwikkelingsfase op samen met een marktpartij. Hierin nemen zij samen de risico's en verantwoordelijkheid over het project. De gemeente blijft meer aan het stuur en kan richting geven aan de uitkomsten van de betreffende ontwikkeling. Gevolg is dan ook dat financiële risico's gedeeld zullen worden tussen de gemeente en de samenwerkende partners. De verdeling hiervan zal dan per project verschillen en zal vooral berusten op maatwerk en afstemming met de externe partners.

Voor de gemeente Twenterand is een publiek-private samenwerking een mogelijke stap richting een actiever grondbeleid. De samenwerking kan lonen in het geval dat elkaars sterktes worden benut. De werkwijze is meer risicoavers dan actief grondbeleid en biedt meer sturing op gebiedsontwikkeling dan facilitair grondbeleid. In praktijk zal de gemeente dus op zoek gaan naar samenwerking mocht het risicoprofiel voor actief grondbeleid te groot zijn voor een ontwikkeling die maatschappelijk gezien belangrijk wordt geacht.

3.3 Faciliterend grondbeleid

Bij een faciliterend grondbeleid stelt de gemeente zich meer afwachtend op. De gemeente laat het initiatief in dit geval over aan de markt. De gemeente faciliteert initiatieven van marktpartijen die voldoen aan gemeentelijk beleid en visie door te investeren in haar publiekrechtelijke bevoegdheden. De invloed van de gemeente is in deze vorm dus beperkt, aangezien het afhankelijk is van ontwikkelaars. De financiële risico's zijn als een gevolg dan ook beperkter. De winsten, maar ook

de kosten van grondbeleid vallen ten deel aan de private ontwikkelaar. De gemeente int enkel de kosten die het maakt in het mogelijk maken van de ontwikkeling. Deze kosten worden met behulp van kostenverhaal bij de ontwikkelaar in rekening gebracht, zoals de bovenwijkse kosten. Het kostenverhaal is verder toegelicht in de nota kostenverhaal Vriezenveen bijgaand aan deze nota grondbeleid.

3.4 Werkwijze gemeente Twenterand

De verwachting is dat de gemeente Twenterand, vaker dan voorheen, het initiatief zal moeten nemen in een aanjagende rol en/of meer sturende rol. Dit leidt tot meer nadruk op het actieve deel binnen situationeel grondbeleid, in plaats van het faciliterende dat de gemeente nu nastreeft. De gemeente is bereid die stap te maken, als dit leidt tot een gewenste invulling van haar beleidsdoelstellingen binnen het tijdspad dat is voorzien.

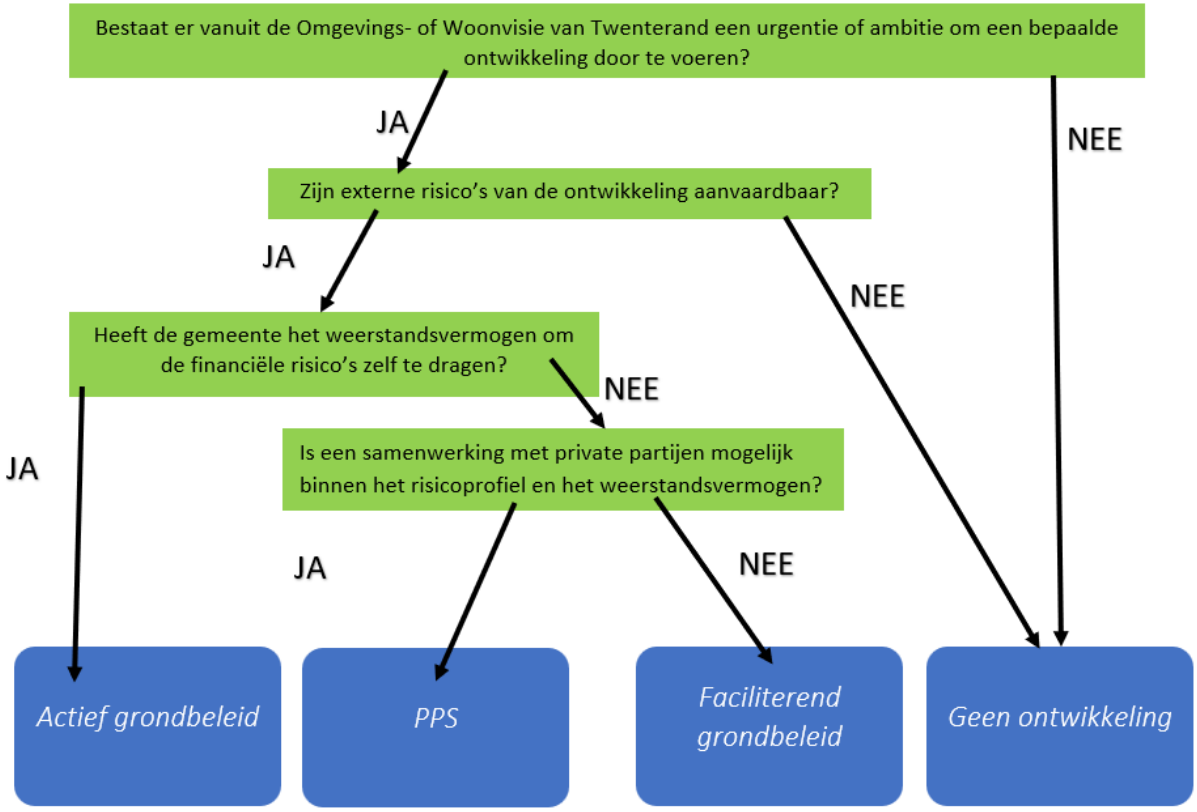
	Actief grondbeleid	**PPS**	**Faciliterend grondbeleid**
Behalen beleidsdoelen	De gemeente behoudt tot de verkoop van de gronden de sturing op de ontwikkeling in eigen hand. De ontwikkeling staat dus in dienst van het behalen van deze doelen	De gemeente houdt sturing in een groot deel van de ontwikkeling. In welke mate is afhankelijk van de vastgelegde afspraken met externe partners	De gemeente heeft een sturingsmogelijkheid in het opstellen van de anterieure overeenkomst of exploitatieplan. Hierna is bijsturing op de ontwikkeling lastig. Sturing vindt dus plaats in het proces voorafgaand aan de ontwikkeling
Financiële gevolgen	De financiële risico's zijn voor de gemeente. Ook eventuele winsten vallen ten deel aan de gemeente	Verdeling van de financiële risico's en winsten worden voorafgaand vastgelegd met de externe partners	De financiële risico's zijn voor de markt. Ook eventuele winsten gaan naar de marktpartijen

De gemeente Twenterand zal een *situationeel grondbeleid* willen toepassen. Dit houdt in dat de gemeente per initiatief een afweging zal maken of er een actief, faciliterend of een mengvorm van grondbeleid zal worden gehanteerd. Deze beslissing hangt af van de geschatte financiële en maatschappelijke gevolgen van een ontwikkeling.

Het financiële aspect kan met name gewogen worden middels het weerstandsvermogen van de gemeente. Het weerstandsvermogen is de algemene reserve van de gemeente gecombineerd met de reserve van het grondbedrijf. Het weerstandsvermogen is voldoende wanneer de gemeente in staat is de risico's van een project eventueel te kunnen afdekken met de gelden uit de reserves. Mocht dit niet het geval zijn, wordt het project financieel te risicovol geacht en geldt het advies dit project niet uit te voeren.

Daarnaast zijn er ook andere factoren die bijdragen aan het risicoprofiel van een project zoals politieke gevoeligheid, schaalgrootte en maatschappelijke impact. Bij een project horen deze risico's beschreven te worden met de daarbij mogelijke gevolgen. Hieruit komt een risicoprofiel naar voren. Op dit vlak is niet een bepaalde norm te stellen waar je onder of boven kan komen, aangezien de meeste risico's niet te vatten zijn in meetbare eenheden. Daarom wordt het risicoprofiel zorgvuldig beschreven en is het aan het bestuur om af te wegen of risico's aanvaardbaar zijn.

Daaruit komt de volgende beslisboom die in grote lijnen beschrijft welke vorm van grondbeleid zal worden gekozen bij een ruimtelijke ontwikkeling



De gemeente zal meer gaan sturen op een actieve houding in haar grondbeleid dan in de voorgaande jaren het geval was. Waar zij zelf sturing op kan houden, wil zij dan ook zelf oppakken. De grote opgaven die er liggen met betrekking tot bijvoorbeeld het bouwen van woningen kunnen niet enkel vanuit de markt worden opgelost. De gemeente zal hierin dus ook verantwoordelijkheid moeten pakken. Daarom gaat de gemeente Twenterand zelf actief op zoek naar grondposities die zich lenen voor bijvoorbeeld extra woningen of een uitbreiding van een bedrijventerrein.

4. Aanpalend beleid

Deze nota Grondbeleid beschrijft op hoofdlijnen de werkwijze op het gebied van grondzaken van de gemeente Twenterand. Aanpalend aan deze nota zijn de Grondprijzenbrief 2023, de Nota kostenverhaal Vriezenveen en het uitgiftebeleid voor bedrijventerreinen.

4.1 Grondprijzenbrief

Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt er vanaf 2023 jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld. Hierin worden de actuele grondprijzen (exclusief btw.) opgenomen. Als bijlage van deze nota bevindt zich de Grondprijzenbrief 2023.
In deze grondprijzenbrief wordt duidelijk wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in onder meer de verschillende woningbouw- en bedrijvenlocaties. In de Nota grondprijzenbrief staan de grondprijzen per bestemming beschreven. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2023.

4.2 Nota kostenverhaal Vriezenveen

Het doel van de Nota kostenverhaal Vriezenveen is het legitimeren van het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen in Vriezenveen en het stellen van een bijdrage die voor deze voorzieningen moet worden geleverd. De Nota kostenverhaal Vriezenveen zal bijgaand aan deze nota grondbeleid worden toegevoegd. In de toekomst zal ook voor de andere kernen binnen de gemeente Twenterand zoveel mogelijk met kostenverhaal gewerkt gaan worden.

4.3 Uitgiftebeleid bedrijventerreinen

Het uitgiftebeleid bedrijventerreinen is opgesteld als een gevolg van onder meer het Didam-arrest van november 2021. Het stelt voor de uitgifte van bedrijfskavels door Twenterand objectieve, redelijke en toetsbare criteria op. Op basis van een puntensysteem kan een bedrijfskavel worden gegund aan de partij die het meest een bijdrage levert aan de maatschappelijke doelen van de gemeente Twenterand. Dit beleid zorgt voor een transparanter uitgifteproces.

5. Instrumenten van grondbeleid

5.1 Minnelijke verwerving

Bij actief grondbeleid zal de gemeente op eigen kracht gronden gaan verwerven. Hierbij acteert zij als een marktpartij die concurreert met private partijen. Doel is om gronden te verwerven die van strategische waarde zijn in het kader van te behalen beleidsdoelen.
Hierbij is het eerste uitgangspunt om dit via minnelijke verwerving te doen. Hierbij zal de gemeente ernaar streven om de grond te verwerven waarbij een koopovereenkomst met de eigenaar wordt gesloten. Belangrijk element van deze verwervingsmanier is dat beide partijen op vrijwillige basis tot overeenstemming komen met elkaar. In dat opzicht is minnelijke wijze het meest wenselijk voor zowel gemeente als verkoper.

5.2 Gemeentelijk voorkeursrecht

Mocht de gemeente Twenterand een groot strategisch belang hebben bij een bepaalde grond, dan kan er besloten worden om de wet gemeentelijk voorkeursrecht toe te passen. Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om een grondeigenaar de plicht op te leggen de grond aan te bieden aan de gemeente voordat hij dit aan andere partijen aanbiedt. Hiermee kan de gemeente er actief op sturen dat het bepaalde gronden zou kunnen overnemen in het kader van gebiedsontwikkeling die past binnen haar beleid en visie. Er is echter geen sprake van onteigening. De grondeigenaar mag zelf weten of hij de grond verkoopt of niet. Er is dus alleen sprake van een aanbiedingsplicht en niet een verkoopplicht.

Een dergelijk juridisch instrument is ingrijpend voor een grondeigenaar. Daarom zal de gemeente Twenterand het met zorg toepassen. Een dergelijk besluit is wel een mogelijkheid voor de gemeente Twenterand om actief grondbeleid te kunnen toepassen in de gevallen dat zij dat wil. De gemeente dient dus ook met een onderbouwde visie voor het gebruik van de betreffende grond te komen wil zij het voorkeursrecht gebruiken. De gemeente toont daarmee het belang van de grond voor hen daarmee aan. Zo wordt voorkomen dat bij een mogelijke verkoop van de grond dit overgaat naar een partij die een niet wenselijke ontwikkeling voor het gebied in gedachten heeft. Dit maakt de rol van de gemeente in haar grondbeleid dus actief, aangezien de gemeente op voorhand al bezig is met het verwerven van strategische grondposities.

5.3 Onteigening

Het kan voorkomen dat minnelijke verwerving van gronden niet mogelijk blijkt. Indien de gronden toch cruciaal zijn voor de realisatie van een belangrijke ontwikkeling kan de gemeente overgaan tot onteigening. Onteigening is de gedwongen eigendomsovergang aan de gemeente. Dit is een stap die zeker niet gewenst is, aangezien het een middel is dat een grondeigenaar dwingt zijn grond af te staan aan de gemeente. Dit is een zeer heftig middel voor een grondeigenaar en daarom zal het streven zijn om niet tot grondonteigening te komen. Ook voor de gemeente kost een dergelijk onteigeningstraject veel geld door het lange en slepende juridische proces wat er mee gepaard gaat.

Onteigening zal dus nooit de eerste stap zijn. De gemeente probeert bij voorkeur de grond te verwerven op minnelijke wijze en dus in overeenstemming met de grondeigenaar. Mocht de gemeente echt geen mogelijkheid zien de grond op minnelijke wijze te verkrijgen, kan onteigening een uitkomst bieden. Daarvoor moet echter een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt. Mocht het algemeen belang van een grondpositie zo groot zijn dat het opweegt tegen de grote inbreuk op iemands individuele eigendom, zal de gemeente ervoor kunnen kiezen om een onteigeningsprocedure te starten. Voordat dit gebeurt zal er alles aan moeten zijn gedaan om niet tot onteigening te komen. Onteigeningsprocedures zijn namelijk zeer ingrijpend voor beide partijen. Ze zijn lang van duur en kosten daarmee veel ambtelijke capaciteit. Dit instrument is dus beschreven, omdat het een mogelijkheid biedt voor gemeenten, maar in praktijk zal Twenterand het liefst van dit middel afzien

5.4 Kostenverhaal

Kostenverhaal is een typisch instrument voor faciliterend grondbeleid. De kosten voor het faciliteren, oftewel het mogelijk maken, verhaalt de gemeente op de private partij. Dit is verplicht volgens de Grondexploitatiewet. Via zowel het privaatrechtelijke als publiekrechtelijke pad is dit mogelijk voor de gemeente.

De kosten die de gemeente zal verhalen op private partijen zijn:

- De gebiedseigen kosten op basis van de kostensoortenlijst (art 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro), zoals:
    - De kosten voor de ruimtelijke procedure
    - Het aanpassen van de ruimtelijke omgeving ten behoeve van het project, zoals het bouw- en woonrijp maken
    - Eventuele (plan)schades
- De gebiedsoverstijgende kosten:
    - Een bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling
    - Toegelicht in Nota bovenwijkse voorzieningenkostenverhaal Vriezenveen

6. Financiële verantwoording

6.1 Aankoop

Gemeente Twenterand heeft de ambitie om over te gaan tot situationeel grondbeleid. Dit heeft als gevolg dat de gemeente per project afweegt welke houding het zal aannemen. De gemeente zal zelf wanneer het mogelijk is, overgaan tot de aankoop van gronden en dus een actievere houding. Gronden worden aangekocht door de gemeente als exploitatie van de grond bijdraagt aan beleidsdoelen, financieel haalbaar is en geen andere externe risico's met zich meebrengt. De gemeente zal dan ook de grond laten taxateren door een onafhankelijk taxateur. Daarna kan de gemeente ervoor kunnen kiezen een aanbod te doen

Aangezien de gemeente financiële risico's op zich neemt, dient het college de aankoop van grond goed te onderbouwen. Dit kan in een zogenoemd Aankoop Strategie Plan (ASP). Het ASP geeft weer welke gronden verworden worden en voor welk doel het is bestemd. Daarnaast geeft het weer wat de vervolgstappen zijn met betrekking tot de verkoop en het bijbehorende financiële risico.

6.2 Uitgifte

Zoals eerder in dit stuk is benoemd, heeft onder meer het Didam-arrest impact gehad op de werking van het grondbedrijf. Twenterand is zich bewust van deze bepalende uitspraak en zal deze serieus nemen wanneer het gaat om uitgifte van gronden. De verkoop van een stuk grond zal gepubliceerd worden. In de publicatie zal tot in zekere mate duidelijkheid worden gegeven over de volgende zaken:

- De beschikbaarheid van de stuk grond
- De selectieprocedure
- Tijdspanne/tijdschema van de verkoop
- Selectiecriteria

Als een gevolg heeft de gemeente Twenterand een uitgiftebeleid voor bedrijventerreinen opgesteld. Hierin zijn een aantal algemene en kwalitatieve selectiecriteria opgesteld voor bedrijven om kans te maken op een bedrijfskavel. De partij die het hoogst scoort in het puntensysteem krijgt dan ook de bedrijfskavel toegekend.

6.3 Andere wijzen (verhuur/pacht/erfpacht)

De gemeente streeft naar een zo efficiënt mogelijk gebruik van de gronden. Daardoor is de definitieve verkoop van gronden het meest wenselijk voor gemeenten. Er zijn echter uitzonderingen waarin er niet wordt besloten tot aan- of verkoop van gronden.

Zo kan de gemeente ook gronden gaan verhuren in het kader van de strategische waarde van een stuk grond. Een stuk grond kan in de toekomst namelijk geschikt zijn voor stedelijke ontwikkeling. Tot die tijd kan een dergelijk perceel worden verhuurd, zodat de kosten voor onderhoud en beheer weggenomen kunnen worden.

Daarnaast kan verhuur van grond ook een keuze zijn in het kader van het maatschappelijk belang. Een belangrijk voorbeeld hiervan is de verhuur van gronden aan sportverenigingen. Vaak zijn deze verenigingen niet alleen in staat de kosten te dragen. Hierin kan de gemeente dan ook ondersteunen. Zo gebruikt de gemeente het grondbeleid ook om bij te dragen aan beleidsdoelen in het kader van het Lokaal Preventieakkoord en de Sportvisie van de gemeente Twenterand.

De gemeente Twenterand ziet verhuur of pachtconstructies dus als optie om maatschappelijke beleidsdoelen te kunnen halen en om de kosten van strategische grondposities te kunnen drukken. Hierbij zal een vergoeding aanhouden worden dat gelijk staat aan 5% van de economische waarde per m2.

6.4 Financieel kader

Grondbeleid is in de kern enkel een middel voor het bestuur om andere beleidsdoelen mee te kunnen halen. In dat opzicht mag grondbeleid dus nooit een doel op zich worden. Grondbeleid is dus dienend en kan uitkomst bieden voor het bestuur in het verder werken aan oplossingen in vraagstukken rondom de woningnood, opvang van vluchtelingen, verkeersveiligheid en de aantrekkingskracht van bedrijvigheid. De eerste stap zal dus moeten zijn of de aankoop/verkoop/ontwikkelen van grond andere beleidsdoelen op weg kan helpen.

Daarnaast zullen de financiële gevolgen van een beleidskeuze moeten worden onderzocht. Uitgangspunt is dat de gemeente actief wil zijn in haar grondbeleid, dus zelf grond wil verwerven en ontwikkelen. In dat geval is er meer sturing op het proces en blijven de beleidsdoelen uit de Woon- en Omgevingsvisie in het zicht bij de ruimtelijke ontwikkeling. Een belangrijk aspect blijft dat een ruimtelijke ontwikkeling niet het weerstandsvermogen van de gemeente Twenterand overschrijdt. Twenterand zal een dergelijke ontwikkeling niet uitvoeren als dat wel het geval zal zijn.

Om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen wordt voorgesteld een werkkrediet van € 2.000.000 in te stellen. Het college van burgemeester en wethouders kan dan snel handelen. Bij de jaarrekening wordt verantwoording afgelegd van de aankopen en worden de aankopen ten laste gebracht van de betreffende exploitatie, waarmee het werkkrediet weer is aangevuld tot het oorspronkelijke niveau. De rentelasten komen op deze manier ten laste van het complex binnen het grondbedrijf.

Het financiële kader van het grondbeleid is dus het weerstandsvermogen van de gemeente Twenterand. Buiten dit kader treden is te risicovol en daarmee geen optie. Daarnaast zal de gemeente in de basis streven naar de verkoop van gronden, aangezien hier het meest financiële profijt uit wordt gehaald. In het kader van maatschappelijke doelen of tijdige beschikbaarheid van gronden kan worden gekozen voor bijvoorbeeld een opstalrecht of verhuurconstructie.

Nota Grondprijzenbrief 2023

In deze nota worden puntsgewijs de prijzen per m2 (excl. Btw) voor stukken grond gegeven in de gemeente Twenterand. De prijzen zijn beschreven in bandbreedtes, zodat er enige onderhandelingsruimte blijft. Er wordt een prijs gegeven per type bestemming van de grond. Voor lopende projecten waarin nog woning- of bedrijfskavels worden uitgegeven zijn ook specifieke prijzen toegekend.

Woningbouw

- Kavel woning sociale huur €150-€190 p/m2
- Kavel betaalbare woning (< 355.000) €200-€250 p/m2
- Kavel vrije sector €270-€320 p/m2
- Kavel Mozaïek Vriezenveen €290-€310 p/m2

Bedrijfskavels

- Kavel Oosterweilanden €110-€130 p/m2
- Kavel Almeloseweg-Oost €85-€115 p/m2
- Kavel Garstelanden €80-€100 p/m2
- Bedrijventerreinen < 3 ha €80-€100 p/m2
- Bedrijventerreinen > 3 ha €90-€130 p/m2

Snippergroen

Een stuk snippergroen is een klein perceel tot de grootte van 150m2. Mogelijkheden om een dergelijk stuk van de gemeente over te nemen als particulier staan beschreven in de Beleidsnota Uitgifte Openbaar groen.

- Snippergroen €80 p/m2

Erfpacht

- Gronden uitgegeven in erfpacht 5% van de verkoopwaarde

Maatschappelijk (verkoop)

Gronden in gebruik voor maatschappelijke doeleinden zijn breed van begrip. In dit geval zal er dus geen algemene prijs worden vastgesteld. Verkoop van deze gronden komt weinig voor. De verkoopwaarde zal in dit geval worden bepaald door een taxatierapport. Verhuur van maatschappelijke gronden gebeurt op 5% van de economische waarde.

Sport

Gronden die worden gebruikt in het kader van sportdoeleinden worden normaliter verhuurd aan sportverenigingen. Hierin zal tot 5% van de realisatiewaarde van de grond als huurprijs worden aangehouden.

- Sport tot 5% van de realisatiekosten

Recht van opstal

Voor het hebben van een recht van opstal op gemeentegrond wordt een onderscheid gemaakt in de grondkosten voor commercieel en niet-commercieel gebruik. Dit betreft een jaarlijkse vergoeding.

- Recht van opstal (niet commercieel gebruik) tot €2-, per m2
- Recht van opstal (commercieel gebruik) tot €5-, per m2

Zendmasten

Voor het plaatsen van zendmasten is een aparte vorm van recht van opstal nodig.

- Retributie recht van opstal zendmast €5000 per zendmast per jaar
- Retributie extra gebruiker zendmast €1000 per extra gebruiker per jaar

Standplaatsen/(tijdelijk) gebruik grond (APV, precario)
Het plaatsen van voorwerpen onder, op of boven gemeentelijke grond is volgens artikel 2:10 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Twenterand verboden. Hiervoor kan een ontheffing worden aangevraagd bij de gemeente. De tarieven hiervoor zijn in andere verordeningen vastgesteld

Verhuur restgronden (per m2 per jaar)
Bij bepaalde kavels die de gemeente tijdig niet in gebruik heeft kan een verhuurovereenkomst worden opgesteld. Hierbij bestaat een onderscheid tussen commercieel en particulier gebruik en de verhuur van graslanden. Voor het opstellen van een huurovereenkomst bestaat een vast opstelbedrag van €80-, die eenmalig is

- Huur o.b.v commercieel gebruik €15-, p/m2
- Huur o.b.v particulier/maatschappelijk gebruik €10-, p/m2
- Huur van grasland €0,50-, p/m2
- Minimumprijs voor het opstellen van een overeenkomst €80-, eenmalige bijdrage

Nutsvoorzieningen
Verkoop van de grond ten behoeve van het plaatsen van energievoorzieningen kent een eigen grondprijs. Deze wordt bepaald op €150 per m2

- Nutsvoorzieningen €150-, p/m2