

Nota grondbeleid 2023



Gemeente Asten



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Samenvatting beleidsuitgangspunten Nota Grondbeleid 2023-2026	4
2. Inleiding	7
2.1 Aanleiding	7
2.2 Omgevingswet	8
2.3 Doel van deze nota	8
3 Wettelijk kader	9
3.1 Relevante wettelijke kaders	9
3.1.1 Besluit begroting en verantwoording (BBV)	9
3.1.2 BTW en overdrachtsbelasting	9
3.1.3 Wet op de vennootschapsbelasting	9
3.1.4 Staatssteun	10
3.1.5 Wet markt en overheid	11
3.1.6 Aanbestedingswet	11
3.1.7 Wet op de ruimtelijke ordening	11
3.1.8 Omgevingswet	11
3.2 Didam-arrest	12
4 Organisatorisch kader	14
4.1 Rol van de gemeenteraad	14
4.2 Rol van het college van burgemeester en wethouders	14
4.3 Verantwoording	14
4.4 Budgetrecht	15
4.5 Rol van de individuele wethouder	15
4.6 Rol van de ambtenaar	15
5. Financieel kader	16
5.1 Financiële kaders	16
5.2 Voorbereidingskrediet	16
5.3 Startpunt en looptijd grondexploitatie	16
5.4 (Actualisatie) grondexploitaties	16
5.4.1 Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)	16
5.4.3 Complexen en grondexploitaties	17
5.4.4 Grondexploitatie(berekening)	17
6. Grondbeleid	19
6.1 Actief grondbeleid	19

6.2	Faciliterend (passief) grondbeleid	19
6.3	Samenwerkend grondbeleid	20
6.4	Mengvormen van grondbeleid	20
7.	Instrumenten	21
7.1	Strategisch verwerven van gronden	22
7.2	Minnelijke verwerving van gronden	22
7.3	Kavelruil	22
7.4	Voorkeursrecht	23
7.5	Onteigening	24
8.	Gronduitgifte	26
8.1	Diverse partijen	26
8.2	Wijze van uitgifte	26
8.2.1	Verkoop	26
8.2.2	Zakelijk recht	26
8.3	Voorwaarden	27
8.3.1	Algemeen	27
8.3.2	Loting projectwoningen	27
8.3.3	Zelfbewoningsplicht	27
8.3.4	Anti-speculatiebeding	27
8.3.5	Doelgroep starters	28
9.	Grondprijsbeleid	29
9.1	Verschillende methoden	29
9.2	Jaarlijkse vaststelling grondprijzen	30
10.	Kostenverhaal/ ruimtelijke ontwikkelingen	31
10.1	Kostenverhaal	31
10.1.1	Anterieure overeenkomst	31
10.1.2	Exploitatieplan	31
10.1.3	Kostenverhaal onder de nieuwe Omgevingswet	32
10.2	Groenfonds	33
10.3	Fonds Ruimtelijke Kwaliteit	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Hoofdpijnen Bevoegdheden Grondbeleid en Exploitatie.
- Bijlage 2: Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Asten.
- Bijlage 3: Regeling vaststelling bijdrage ruimtelijke kwaliteit stedelijke ontwikkelingen.

Voorwoord

Voor u ligt de Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Asten. Deze nota vervangt de Nota Grondbeleid 2010-2013.

Het doel van de Nota Grondbeleid 2023 is te komen tot een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid door de gemeente Asten. In deze Nota wordt de strategische visie van het toekomstig grondbeleid van de gemeente Asten beschreven. Daarbij wordt ingegaan op alle aspecten die een rol spelen bij grondbeleid, zoals grondprijzenbeleid en gebruik van beschikbare instrumenten.

Tevens wordt met deze nieuwe Nota geanticipeerd op de veranderingen die de Omgevingswet met zich meebrengt op het gebied van grondbeleid.

Via deze Nota stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders de komende jaren het grondbeleid uitvoert.

Uitgangspunt is dat de Nota Grondbeleid eens in de 4 jaren wordt geactualiseerd, evenals de cyclus vanwege de Woonvisie, tenzij zich omstandigheden voordoen op grond waarvan deze nota eerder moet worden geactualiseerd.

1. **Samenvatting beleidsuitgangspunten Nota Grondbeleid 2023**

Hoofdstuk 2: doelstellingen

- Het door de gemeente naar buiten toe kenbaar maken van het door haar te hanteren grondbeleid.
- Het door de gemeenteraad vaststellen van kaders op het terrein van grondbeleid waar ambtelijk en bestuurlijk aan kan worden getoetst.
- Het in beeld brengen van mogelijkheden om langs de weg van grondbeleid te komen tot het realiseren of het leveren van een bijdrage aan overige beleidsvelden, zoals volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling.
- Het beantwoorden van de vraag hoe een specifieke ruimtelijke ontwikkeling met behulp van grondbeleid kan worden gerealiseerd.
- Het geven van een interne instructie en houvast aan alle betrokken medewerkers, hoe grondbeleid toe te passen.

Hoofdstuk 3: Wettelijk kader

- Bij het uitvoeren en verantwoorden van het grondbeleid handelt de gemeente Asten overeenkomstig wet- en regelgeving op Europees, landelijk, provinciaal en lokaal niveau, waaronder het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).
- Met deze grondnota geeft de gemeente Asten een nadere invulling aan wet- en regelgeving op lokaal niveau, onder meer door het vaststellen van relevante verordeningen en regelingen.
- In het kader van de grondexploitatie streeft de gemeente fiscale optimalisatie na.
- Er wordt rekening gehouden met de wijzigingen op het vlak van grondbeleid in het kader van de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking treedt.
- De gevolgen van het Didam-arrest worden in acht genomen.

Hoofdstuk 4: Organisatorisch kader

- In het kader van het grondbeleid worden taken en bevoegdheden door de gemeenteraad en college uitgevoerd overeenkomstig bijlage 1 van deze nota (samenvatting rollen en bevoegdheden).
- Ambtelijk wordt gehandeld conform verkregen mandaat en gebaseerd op een optimale afstemming met de betrokken portefeuillehouder en het college.
- Om adequaat te kunnen handelen op het vlak van zogenaamde strategische en gelegenhedaankopen maakt het college gebruik van een door de gemeenteraad beschikbaar gesteld (onafgedekt) krediet van € 2 miljoen.

Hoofdstuk 5: Financieel kader

- De gemeente Asten handelt overeenkomstig de inhoud van de Financiële verordening gemeente Asten.
- In die situaties waarin niet op voorhand een grondexploitatie kan worden opgesteld, wordt aan de gemeenteraad verzocht een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Hoofdstuk 6: Grondbeleid

- De gemeente Asten kiest voor situationeel grondbeleid, waarbij per situatie, afhankelijk van factoren als wenselijkheid van de ontwikkeling, grondeigendom en risico's, wordt afgewogen voor welke vorm van grondbeleid (actief, faciliterend of een samenwerkingsvorm) wordt gekozen.

Hoofdstuk 7: Instrumenten

- De gemeente Asten hanteert minnelijke verwerving als uitgangspunt.
- In voorkomende gevallen gaat de gemeente daarbij over tot strategische verwerving.
- Om grondpositie te kunnen innemen kan het minnelijke traject vooraf worden gegaan door de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op gronden.
- Indien gewenst en noodzakelijk wordt vroegtijdig het onteigeningsinstrumentarium ingezet.
- Daar waar mogelijk en indien gewenst hanteert de gemeente de mogelijkheden van kavelruil.
- In specifieke gevallen kan ervoor worden gekozen gronden juist niet actief te verwerven, maar het over te laten aan een marktpartij en desgewenst te kiezen voor een PPS-constructie.
- Per 1 januari 2024 handelt de gemeente voor wat betreft de toepassing van de instrumenten overeenkomstig de bepalingen op grond van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 8: Gronduitgifte

- Het uitgangspunt van de gemeente Asten is om bouwgrond uit te geven door middel van verkoop en desgewenst door middel van erfpacht c.q. koopstartregeling.
- In geval van projectbouw van meer dan 5 woningen hanteert de projectontwikkelaar het lotingsprotocol van de gemeente Asten.
- In het kader van de uitgifte van bouwkavels wordt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding van 3 jaren opgelegd.
- Voor het behoud van de woningen voor de doelgroep starters worden specifieke afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst.
- In voorkomende gevallen stelt het college gewijzigde prijzen vast en doet daarvan mededeling aan de gemeenteraad.

Hoofdstuk 9: Grondprijsbeleid

- De gemeente Asten voert een functioneel en marktconform grondprijsbeleid.
- De grondprijzen voor de diverse types onroerende zaken worden door het college van burgemeester en wethouders jaarlijks, per complex en (eventueel) gedifferentieerd, vastgesteld.

Hoofdstuk 10: Kostenverhaal

- De gemeente Asten hanteert als uitgangspunt dat met initiatiefnemers (marktpartijen of particulieren) over kostenverhaal in eerste instantie een anterieure overeenkomst wordt gesloten.
- Indien nodig wordt gebruik gemaakt van de publiekrechtelijke mogelijkheden van kostenverhaal op grond van de Wro en per 1 januari 2024 op grond van de Omgevingswet.
- Voor het berekenen van de kosten maakt de gemeente gebruik van de plankostenscan.
- Op grond van de rood-met-groenregeling wordt per m2 uit te geven bouwgrond een bedrag van € 2,00 afgedragen aan de algemene dienst.
- In het kader van ruimtelijke initiatieven wordt gebruik gemaakt van de 'Regeling bijdrage Ruimtelijke Kwaliteit woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied'.
- Binnen de grondexploitatie vormen we de reserve '10%-afdracht openbare voorzieningen'.

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

De gemeente Asten staat, zoals alle Nederlandse gemeenten, voor grote opgaven waarvoor in de fysieke leefomgeving oplossingen moeten worden gevonden (beleidsdoelen). Hierbij valt te denken aan betaalbaar wonen, voldoende woningen, de energietransitie, economie, klimaatadaptatie, maar ook, water vasthouden, behoud monumenten, het voorkomen en/lof terugdringen van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en landschappelijke inpassing. Deze actuele vraagstukken hebben invloed op de uitvoering van gemeentelijke ambities. Deze gemeentelijke ambities blijken uit beleidsstukken, zoals de Omgevingsvisie, Woonvisie, groenbeleidsplannen e.d.

Essentieel voor deze Nota Grondbeleid is dat grondbeleid één van de middelen is om de beleidsdoelen en opgaven van de gemeente te realiseren. Grondbeleid is nooit een doel op zich. Dit betekent ook dat grondbeleid niet iets lastigs is, maar kansen biedt om doelen en opgaven te realiseren. Enkele van de bovengenoemde beleidsdoelen komen in deze nota wat explicieter aan de orde. Dat geldt vooral als met inzet van grondbeleidsinstrumenten direct invloed kan worden uitgeoefend op het beleidsdoel. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen.

Daarnaast zijn de economische omstandigheden voor de komende jaren onzeker. Deze onzekerheid wordt veroorzaakt door de historisch hoge inflatie met hoge energieprijzen, oplopende rente en onzekerheid over de woningmarkt. Ondanks al deze onzekerheden in de economie blijft de woningbehoefte bestaan, niet op de laatste plaats vanwege een groot tekort aan woningen in Nederland.

De laatste Nota Grondbeleid is opgesteld in 2010. Er is behoefte aan een actuele Nota Grondbeleid (hierna Nota), die past bij de huidige ontwikkelingen en anticipeert op de toekomst. Deze behoefte is o.a. ontstaan door:

- Gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt.
- De ambitie van de gemeente om te versnellen met woningbouw.
- Het uitvoeren van de Toekomstagenda Asten 2030 waarin doelstellingen zijn geformuleerd die vallen binnen het ruimtelijk domein en een relatie hebben met het grondbeleid.
- De invoering van de Omgevingswet (Ow) met ingang van 1 januari 2024.
- Het streven om de gemeenteraad meer uitgebreid op de hoogte te houden van de actuele stand van zaken van de diverse grondexploitaties en relevante ontwikkelingen.

Deze Nota gaat in op de gemeentelijke rol in gebiedsontwikkeling en de bijbehorende spelregels. Het afwegingskader wordt bepaald, wanneer kiezen we voor welke vorm van grondbeleid, welke instrumenten hebben we hierbij tot onze beschikking en hoe zetten we die instrumenten in om onze doelen te behalen? Daarmee wordt zowel de interne als externe transparantie vergroot en wordt meer duidelijk welke rol we als gemeente hebben bij het realiseren van ruimtelijke opgaven.

Relevante beleidsdocumenten in het kader van het voeren van grondbeleid zijn – onder andere – de Toekomstagenda Asten 2030, de Omgevingsvisie, de Woonvisie en recent de Woondeal en de Regionale Ontwikkelstrategie 2040.

2.2 Omgevingswet

In deze Nota wordt op onderdelen ingegaan op de gevolgen van de Omgevingswet. Deze wet vormt één van de kaders voor het gemeentelijk grondbeleid. De Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking. In deze Nota wordt – vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze wet – verwezen naar de instrumenten van grondbeleid uit de Omgevingswet. Desondanks geldt dat tot 1 januari 2024 nog de huidige wetgeving van kracht is, waarbij in sommige gevallen het overgangsrecht van toepassing is. Over het algemeen zal de reikwijdte van de grondbeleidsinstrumenten uit de Wet op de ruimtelijke ordening in de Omgevingswet in beperkte mate veranderen. Relevante verschillen tussen de grondbeleidsinstrumenten, zoals verandering van procedures of regels op het gebied van kostenverhaal, uit het oude en nieuwe stelsel worden in deze Nota nader benoemd.

2.3 Doel van deze nota

De Nota Grondbeleid geeft 'sturing', 'faciliteert' en 'informeert'. Grondbeleid is geen doel op zich maar een middel om diverse beleidsdoelen te realiseren.

Beleidsuitgangspunt 1 | doelstellingen

- Het door de gemeente naar buiten toe kenbaar maken van het door haar te hanteren grondbeleid.
- Het door de gemeenteraad vaststellen van kaders op het terrein van grondbeleid waar ambtelijk en bestuurlijk aan kan worden getoetst.
- Het in beeld brengen van mogelijkheden om langs de weg van grondbeleid te komen tot het realiseren of het leveren van een bijdrage aan overige beleidsvelden, zoals volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling.
- Het beantwoorden van de vraag hoe een specifieke ruimtelijke ontwikkeling met behulp van grondbeleid kan worden gerealiseerd.
- Het geven van een interne instructie en houvast aan alle betrokken medewerkers, hoe grondbeleid toe te passen.

3. Wettelijk kader

Het gemeentelijk grondbeleid wordt vormgegeven binnen een wettelijk kader op Europees- Rijks- en Provinciaal niveau. Daarnaast moet worden voldaan aan de gemeentelijke verordeningen. De belangrijkste wettelijke kaders worden hieronder toegelicht.

3.1 Relevante wettelijke kaders

3.1.1 Besluit begroting en verantwoording (BBV)

Op basis van dit besluit is in het kader van de grondexploitatie het volgende relevant:

- 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 voldoenderisico-beperkende maatregelen worden genomen.
- Gemeenten moeten op hun grondexploitaties tussentijds winst- en verlies nemen.

3.1.2 BTW en overdrachtsbelasting

Voor iedere grondtransactie en grondexploitatie moeten de gevolgen voor de BTW of overdrachtsbelasting zorgvuldig worden afgewogen. Elke fiscale situatie is anders en het kan zomaar zijn dat er sprake is van een vrijstelling of een belaste activiteit in de BTW of overdrachtsbelasting. De verantwoordelijkheid om dit goed te doen ligt zowel bij de gemeente als bij de transactie betrokken partijen. De definitieve toets ligt bij de notaris. De eindverantwoordelijk ligt bij de gemeente. In het algemeen geldt dat onroerende zaken die door de gemeenten worden gekocht, zonder dat er een bouwplan aan ten grondslag ligt, onder de overdrachtsbelasting en niet in de BTW sfeer vallen. De gemeente is bij de aanschaf daarvan vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Bouwterreinen, oftewel onbebouwde grond, die kennelijk bestemd zijn om te worden bebouwd met één of meer gebouwen zijn belast met BTW. Daarbij is het onvoldoende dat alleen de bestemming is gewijzigd. Het gaat er daarbij ook om dat de koper (objectief aantoonbaar) van plan is de bestemming te realiseren en het voornemen heeft om te gaan bouwen. Over het algemeen wordt ervan uitgegaan dat een bouwterrein inclusief de grond in de BTW valt als er werkelijk voorbereidende werkzaamheden aan de grond hebben plaatsgevonden of een bouwvergunning is afgegeven. Nieuw is dat wanneer het voornemen bestaat om te gaan bouwen al sprake is van een bouwterrein. De verkoop van de gemeentelijke bouwkwavels vallen vanwege hetgeen hiervoor is vermeld in de BTW sfeer en niet in de overdrachtsbelasting.

3.1.3 Wet op de vennootschapsbelasting

Overheidsondernemingen zijn per 1 januari 2016 belastingplichtig geworden voor Vennootschapsbelasting (Vpb). Dit is het gevolg 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 dat de gemeente Vpb moet betalen over haar 'grondbedrijf', voor zover zij daarmee een onderneming drijft.

De gemeentelijke grondexploitatie wordt aangemerkt als onderneming als cumulatief wordt voldaan aan de volgende criteria:

- Sprake moet 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 grondexploitatie naar bovenstaande definitie een onderneming drijft. Uit de invoering van deze wet vloeien verder geen specifieke kaders voor het grondbeleid van de gemeente Asten voort. Uiteraard streeft de gemeente fiscale optimalisatie na.

Een eventuele samenwerking tussen gemeente en marktpartijen bij gebiedsontwikkelingen valt onder de Europese regels op het gebied van aanbesteding en staatssteun. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het aangaan van een Publiek Private Samenwerking (PPS) of bij het verlenen van financiële bijdragen aan projecten.

3.1.4 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 marktconforme methode van waardebepaling te gebruiken.

De commissie geeft aan, dat er sprake is van staatssteun als cumulatief wordt voldaan aan de volgende criteria:

- 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-minimisvrijstellingsverordening. Decentrale overheden kunnen hierbij – conform het recht zoals dat geldt bij vaststelling van een dergelijke verordening – een onderneming over een periode van drie belastingjaren tot € 200.000,00 steunen. Met dergelijke vrijstellingen moet behoudend worden omgegaan.

3.1.5 Wet markt en overheid

Indien geen sprake is van staatssteun, is de Wet Markt & Overheid van toepassing bij grondverkoop door de overheid. Dat betekent dat ook in het geval van De-minimissteun aan de Wet Markt & Overheid moet worden getoetst. Bij elke grondtransactie moet worden gekeken of op grond van de Wet Markt en Overheid aanvullende eisen gelden. De wet Markt en Overheid stelt voor een aantal economische activiteiten gedragsregels, die een gelijk speelveld tussen overheden en ondernemingen beogen te creëren, namelijk:

- Integrale kostendoorberekening: overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen.
- Bevoordelingverbod: overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen ten opzichte van concurrerende bedrijven.
- Gegevensgebruik: overheden mogen de gegevens die ze vanuit hun publieke taak verkrijgen niet gebruiken voor economische activiteiten die niet dienen ter uitvoering van de publieke taak. Dit verbod geldt niet als andere overheidsorganisaties of bedrijven ook over de gegevens kunnen beschikken.
- Functiescheiding: als een overheid op een bepaald terrein een bestuurlijke (bijvoorbeeld toetsende) rol heeft voor bepaalde economische activiteiten en ook zelf die economische activiteiten uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de uitoefening van de bestuurlijke rol.

3.1.6 Aanbestedingswet

De voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving is nader uitgewerkt in het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Indien nodig wordt daar uitvoering aan gegeven in het kader van het grondbeleid en waar van toepassing wordt dit ook opgelegd aan private ontwikkelende partijen. Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid formuleert onder meer regels over wanneer en op welke wijze zogeheten overheidsopdrachten aanbesteed moeten worden. Het aanbestedingsbeleid formuleert dit voor alle soorten overheidsopdrachten die de gemeente kent. Binnen gebiedsontwikkeling is hiervan sprake als bijvoorbeeld werken worden gerealiseerd of diensten worden verricht in opdracht van de gemeente. Van overheidsopdrachten kan ook sprake zijn als de werken niet op gemeentelijk eigendom worden gerealiseerd en ook niet direct in opdracht van de gemeente, maar de gemeente bijvoorbeeld wel het gerealiseerde openbaar gebied binnen een gebiedsontwikkeling geleverd krijgt. Ook dan is het gemeentelijk aanbestedingsbeleid van toepassing.

3.1.7 Wet op de ruimtelijke ordening

Bij actief grondbeleid spelen instrumenten als minnelijke verwerving, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de bevoegdheid tot onteigening een grote rol. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) speelt in dat geval met name een publiekrechtelijke rol om de bestemming van een ontwikkelingslocatie in planologische zin te wijzigen. Op het moment dat er faciliterend grondbeleid wordt toegepast, heeft de Wro echter een bredere werking, met name gericht op het borgen van de (financiële) kaders.

3.1.8 Omgevingswet

Invoering van de Omgevingswet is een van de grootste geplande wettelijke veranderingen in Nederland. Alle wetten, regels en afspraken voor de fysieke leefomgeving worden geïntegreerd in één nieuw stelsel. De Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking

met als doel het omgevingsrecht en de dienstverlening voor de fysieke leefomgeving beter te laten aansluiten op de wensen vanuit de samenleving. De Omgevingswet biedt een basis voor meer participatie en maatwerk en ruimte om meer gebiedsgericht te werken.

Een van de onderdelen van de Omgevingswet is de Omgevingsvisie, waarover de gemeente Asten reeds beschikt. Deze visie vormt de basis om onderdelen van het gewenste grondbeleid te kunnen uitvoeren, zoals het vestigen c.q. bestendigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en een deel van het kostenverhaal. Hierna wordt in deze nota nader ingegaan op diverse relevante onderwerpen. Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een Omgevingsplan.

3.2 Didam-arrest

Tot voor kort ging men ervan uit dat gemeenten vrij waren om gronden en opstallen één-op-één te verkopen, te verhuren of te verpachten aan een partij naar keuze. In dat kader handelt de gemeente immers als een private partij. In het Didam-arrest (26 november 2021) heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheidslichamen op grond van het gelijkheidsbeginsel in principe mededingingsruimte moeten bieden aan potentiële gegadigden, ook bij privaatrechtelijke rechtshandelingen zoals gronduitgifte. Met het arrest worden aan het één-op-één uitgeven van grond voorwaarden gesteld, maar niet uitgesloten.

Op basis van deze uitspraak kunnen overheden niet langer onroerende zaken exclusief aan één partij aanbieden zonder dit vooraf kenbaar te maken en zonder andere geïnteresseerde partijen de mogelijkheid te bieden mee te dingen. Deze hoofdregel houdt in dat overheden de koper moeten selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Zo worden op basis van het gelijkheidsbeginsel gelijke kansen geboden. Het gelijkheidsbeginsel brengt ook met zich mee dat de overheid een passende mate van openbaarheid moet geven met de betrekking tot zaken als:

- De beschikbaarheid van de onroerende zaak.
- De selectieprocedure.
- Het tijdschema.
- De toe te passen selectiecriteria.

De gemeente moet hierover tijdig en voorafgaand aan de selectieprocedure informatie verschaffen op een zodanige wijze dat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

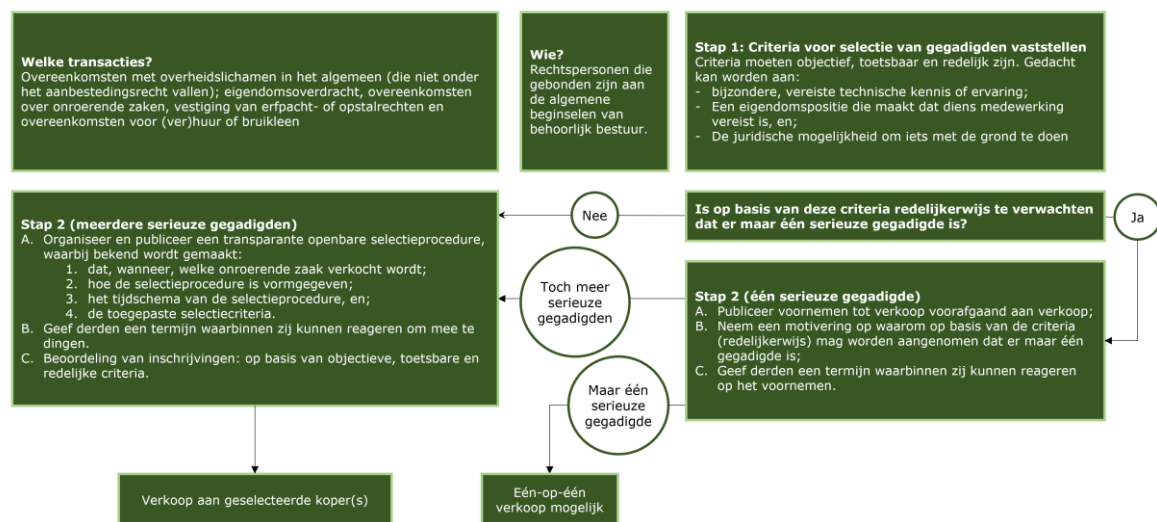
In het Didam-arrest werd een duidelijke uitzondering op de hoofdregel geformuleerd: de gemeente mag afzien van een selectieprocedure als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Voorbeelden hiervan kunnen zijn, mits per concreet geval te onderbouwen met objectieve criteria:

- Woningcorporaties die in de gemeente actief zijn; gronden ten behoeve van sociale woningbouw mogen één-op-één worden verkocht.
- Marktpartijen met een bestaande grondpositie grenzend aan de te verkopen grond (in relatie tot urgentie van de ontwikkeling).
- Partijen die een bouwclaim hebben op de te verkopen grond.
- De realisatie van plannen conform Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

In deze gevallen is er geen strijd met het gelijkheidsbeginsel en is één-op-één verkoop wel toegestaan. Dan geldt wel de verplichting om het voornemen tot verkoop bekend te maken middels een openbare publicatie en daarin te motiveren waarom er naar oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt. In deze publicatie moet de gelegenheid worden geboden om te reageren op het voornemen van de gemeente om één-op-één aan een bepaalde partij te verkopen/gunnen. Gelet op de formulering van het arrest moet er rekening mee worden gehouden dat dit ook relevant is voor andere vormen van gronduitgifte, zoals erfpacht- en opstalrechten, huur, ruil, pacht en andere vastgoed gerelateerde overeenkomsten zoals publiek-private samenwerkingsovereenkomsten waarin dergelijke rechten worden vergeven. De precieze reikwijdte van het arrest zal zich de komende tijd verder uitkristalliseren in de jurisprudentie. De gemeente zal zich bij iedere voorgenomen uitgifte van gemeentegrond moeten afvragen of er meerdere gegadigden kunnen zijn.

Onderstaand worden te doorlopen stappen schematisch weergegeven.

Didam: Bij voorgenomen verkoop van onroerende zaken door overheidslichamen moet een selectieprocedure gevolgd worden



Figuur 1: procedure Didam-arrest

Beleidsuitgangspunt 2 | Wettelijk kader

- Bij het uitvoeren en verantwoorden van het grondbeleid handelt de gemeente Asten overeenkomstig wet- en regelgeving op Europees, landelijk, provinciaal en lokaal niveau, waaronder het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).
- Met deze grondnota geeft de gemeente Asten een nadere invulling aan wet- en regelgeving op lokaal niveau, onder meer door het vaststellen van relevante verordeningen en regelingen.
- In het kader van de grondexploitatie streeft de gemeente fiscale optimalisatie na.
- Er wordt rekening gehouden met de wijzigingen op het vlak van grondbeleid in het kader van de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking treedt.
- De gevolgen van het Didam-arrest worden in acht genomen.

4. Organisatorisch kader

Het voeren van een verantwoord en transparant grondbeleid vereist duidelijke afspraken over rollen en verantwoordelijkheden om daarmee ongewenste situaties te voorkomen. Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau.

4.1 Rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad heeft een kaderstellende, vertegenwoordigende en controlerende functie. Ook het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad. In geval van de uitvoering van zowel actief als faciliterend grondbeleid binnen de vooraf door de gemeenteraad vastgelegde kaders, ligt het zwaartepunt bij het college. De gemeenteraad stelt voor het optreden van het college vooraf de kaders (in financiële en inhoudelijke zin) en toetst desgewenst achteraf het optreden van het college. Tevens beoordeelt de gemeenteraad de rechtmatigheid van de uitgaven op basis van een nadere verantwoording daarover door het college.

Instrumenten voor de gemeenteraad op het vlak van grondbeleid zijn met name de begroting, de jaarrekening en de door het college ter vaststelling aangeboden grondexploitaties in het Meerjarenperspectief Grondbedrijf.

4.2 Rol van het college van burgemeester en wethouders

Het zwaartepunt van de uitvoering van het grondbeleid ligt bij het college. Het college is immers, sinds inwerkingtreding van de Wet dualisering gemeentebestuur, bevoegd om privaatrechtelijke overeenkomsten aan te gaan. Dit gaat van de aankoop van grond, de verkoop van kavels tot en met het aangaan publiek-private samenwerkingen. In het kader van de uitvoering van het grondbeleid, stelt het college de gemeenteraad, overeenkomstig artikel 160 van de Gemeentewet, in de gelegenheid om desgewenst 'wensen en bedenkingen' kenbaar te maken. Daarbij zijn het bestuurlijke en financiële aspecten die van geval tot geval bepalen of een voorgenomen collegebesluit aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Voor een meer gedetailleerd overzicht van de rollen en bevoegdheden van de gemeenteraad en het college wordt verwezen naar bijlage 1.

4.3 Verantwoording

Verantwoording van het college aan de gemeenteraad over het gevoerde grondbeleid vindt plaats in de jaarrekening. Daarbij is sprake van (enig) spanningsveld tussen openbaarheid en vertrouwelijkheid. Op het vlak van de grondexploitatie is de gemeente immers actor op de grond- en vastgoedmarkt, waarbij het onder omstandigheden noodzakelijk kan zijn om bijvoorbeeld bedrijfsstrategie of financiële aspecten niet naar buiten te brengen. Als (juridisch) kader gelden hierbij de belangen zoals genoemd in de Wet open overheid. Op grond van de Gemeentewet kan, om deze belangen te beschermen, in voorkomende gevallen geheimhouding worden opgelegd.

De jaarrekening van het grondbedrijf is met name financieel gericht. Het streven is om de gemeenteraad meer (inhoudelijk) inzicht te geven in de projecten, de voortgang hiervan en de tendensen die worden waargenomen zoals marktontwikkelingen en dergelijke.

4.4 Budgetrecht

In de praktijk kunnen zich situaties voordoen waarbij snel handelen door het college op de grondmarkt geboden is. Daarbij kan worden gedacht aan objecten die de gemeente kan verwerven op plekken waar zich op termijn ontwikkelingen kunnen voordoen op het vlak van woningbouw. Of aan zogenaamde gelegenheidsaankopen, zoals bosgrond, een strook grond voor een fietspad enz. In dergelijke situaties kan de situatie zich voordoen, dat de gemeenteraad nog geen financiële middelen beschikbaar heeft gesteld, terwijl het wel gewenst is om snel te handelen. In dergelijke situaties wordt het budgetrecht van de gemeenteraad onder mandaat overgedragen aan het college. Om slagvaardig te kunnen handelen bij dergelijke transacties wordt met deze Nota voorgesteld een onafgedekt krediet beschikbaar te stellen van € 2 miljoen.

4.5 Rol van de individuele wethouder

In het kader van onderhandelingen moet duidelijk zijn, dat de portefeuillehouder uitsluitend handelt in mandaat van het college en dat besluitvorming plaatsvindt door het voltallige college en dat de gemeenteraad de financiële kaders bepaalt.

4.6 Rol van de ambtenaar

Wat hiervoor is gezegd over de wethouder geldt ook voor de ambtenaren die in hun taakuitoefening onderhandelingen voeren. Onderhandelingsgesprekken worden gevoerd door meerdere personen, waaronder de projectleider, contractjurist en planeconoom. De uitkomst van een gesprek is altijd onder voorbehoud van goedkeuring door het college. Waar bevoegdheden zijn gemandateerd (bijvoorbeeld ten aanzien van standaardovereenkomsten) dienen betrokkenen zich rekenschap te geven van de reikwijdte van hun bevoegdheid en dienen zij deze reikwijdte naar de externe partij helder te communiceren. Waar ambtelijk grondaanbiedingen worden gedaan, gebeurt dit onder voorbehoud van besluitvorming door het college.

Beleidsuitgangspunt 3 | Organisatorisch kader

- In het kader van het grondbeleid worden taken en bevoegdheden door de gemeenteraad en college uitgevoerd overeenkomstig bijlage 1 van deze nota (samenvatting rollen en bevoegdheden).
- Ambtelijk wordt gehandeld conform verkregen mandaat en gebaseerd op een optimale afstemming met de betrokken portefeuillehouder en het college.
- Om adequaat te kunnen handelen op het vlak van zogenaamde strategische en gelegenheidsaankopen maakt het college gebruik van een door de gemeenteraad beschikbaar gesteld (onafgedekt) krediet van € 2 miljoen.

5. Financieel kader

5.1 Financiële kaders

De financiële kaders worden hoofdzakelijk bepaald door wat is voorgeschreven in de 'Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken' van de Commissie BBV en de Financiële verordening gemeente Asten. Indien genoemde stukken worden geactualiseerd of herzien dan zal de opvolger leidend zijn. De notitie van de Commissie BBV geeft nadere uitleg bij de regels waaraan gemeentelijke grondbedrijven zijn gebonden.

5.2 Voorbereidingskrediet

Voordat sprake is van een vastgestelde grondexploitatie, wordt voor projecten in de initiatieffase (en soms ook nog in de projectdefinitiefase) een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de gemeenteraad. Dit krediet is bedoeld om kosten in de voorbereiding te kunnen dekken totdat sprake is van een vastgestelde grondexploitatie of een anterieure overeenkomst. Het krediet wordt door de gemeenteraad gevoteerd op basis van een globale kostenindicatie. Bij voorbereidingskosten valt onder meer te denken aan inzet van het ambtelijk apparaat (apparaatskosten), het inhuren van externe projectmedewerkers of extern advies en het laten uitvoeren van diverse onderzoeken (bijvoorbeeld ecologisch onderzoek, bodemonderzoek etc.). Ook de ambtelijke inzet voor de aanvraag van het voorbereidingskrediet valt hieronder.

5.3 Startpunt en looptijd grondexploitatie

Het startpunt van een grondexploitatie, formeel 'bouwgrond in exploitatie (BIE)' genoemd, is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment is de grondexploitatie geopend en kunnen reeds geactiveerde kosten worden bijgeschreven onder IMVA op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans. Dit houdt in, dat indien er sprake is van voorbereidingskosten, deze bij opening van de grondexploitatie onderdeel zullen uitmaken van de desbetreffende grondexploitatie als gemaakte kosten. Om de risico's die samenhangen met lang lopende projecten te beperken, is het uitgangspunt dat de looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal 10 jaar bedraagt. Een langere looptijd is mogelijk, maar hiervoor moet een goede motivering zijn. Bij een langere looptijd zijn aanvullende beheersmaatregelen nodig.

5.4 (Actualisatie) grondexploitaties

Het BBV schrijft voor dat de grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd dienen te worden. Momenteel gebeurt dat door middel van een afzonderlijke paragraaf in de begroting en de jaarrekening. Het streven is om te gaan werken met een zogenaamde grondnota waarin jaarlijks, naast de financiële verantwoording, tevens wordt ingegaan op de stand van zaken van diverse plannen, projecten, marktontwikkelingen, risico's en diverse relevante ontwikkelingen.

5.4.1 Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)

Naast de algemene middelen van de gemeente, de Algemene Reserve, heeft de gemeenteraad de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) ingesteld. Door het instellen van deze separate reserve worden de financiële resultaten en risico's van het 'grondbedrijf' gescheiden van de financiële huishouding voor de overige gemeentelijke taken. De ARG is een buffer (weerstandscapaciteit) om te voorkomen dat de begroting van de gemeente

wordt geconfronteerd met de nadelige effecten/omstandigheden vanuit de grondexploitaties.

Het doel van de ARG is meervoudig:

- Het afdekken van tekorten bij negatieve grondexploitaties.
- Het afwaarderen van gronden en strategisch vastgoed indien de boekwaarde hoger is dan de verwachte afdekken marktwaarde.
- Het (aan)vullen van specifieke reserves.
- Het afdekken van projectrisico's.

5.4.2 Complexen en grondexploitaties

In financiële zin omvat het 'grondbedrijf' de baten en lasten (en vooruitzichten) van het geheel van de gemeentelijke activiteiten bij de (her)ontwikkeling van grond. Deze (her)ontwikkelingsactiviteiten worden financieel geadministreerd, inhoudelijk vormgegeven en verantwoord in exploitatiegebieden, ook wel 'grondexploitatiecomplexen' genoemd. Grondexploitatiecomplexen worden (door een raadsbesluit) geopend in de aanloop naar een ontwikkeling. Wanneer het grondexploitatiecomplex is gerealiseerd, worden de gronden en eventuele gebouwen overgedragen ten behoeve van beheer en onderhoud. Hiermee wordt een grondexploitatiecomplex afgesloten.

Vaak is het een mix van overwegingen die maakt dat (her)ontwikkelingsactiviteiten in een apart complex worden ondergebracht:

- De wens om (her)ontwikkelingen die geografisch in een begrensd gebied plaatsvinden beleidsmatig, financieel en bestuurlijk te integreren en om eventuele opbrengsten te oormerken voor uitgaven in dat gebied;
- De wens om (her)ontwikkelingen van een specifieke categorie vastgoed die geografisch verspreid zijn beleidsmatig, financieel en bestuurlijk wel te integreren;
- De wens om de financiële resultaten van meerdere (her)ontwikkelingen met elkaar te verevenen;
- De wens om al gemaakte kosten te activeren.

Kenmerk van (her)ontwikkelingsactiviteiten is verder, dat het vaak gaat om relatief grootschalige

(her)ontwikkeling(en) met relatief omvangrijke financiële belangen en een meerjarige voorbereidings- en uitvoeringstermijn. Overigens wordt er vanuit beheersmatige overwegingen voor gekozen om het aantal complexen te beperken.

5.4.3 Grondexploitatie(berekening)

Voor elk grondexploitatiecomplex waar sprake is van feitelijke activiteiten wordt een meerjarige berekening gemaakt van de te verwachten lasten en baten: de grondexploitatieberekening in de vorm van een (dynamische) eindwaardeberekening. Eindwaarde refereert naar de invloeden van kosten- en opbrengstenstijgingen en rentekosten gedurende de gehele loop van de ontwikkeling. Deze exploitatieberekening sluit voor wat betreft de gemaakte kosten en de gerealiseerde opbrengsten aan bij de gemeentelijke jaarrekening en wordt jaarlijks geactualiseerd door nieuwe inschattingen van de nog te verrichten werkzaamheden en van de nog te realiseren opbrengsten. De exploitatieberekeningen worden ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Bij de

vaststelling wordt een onderscheid gemaakt naar de hoofdlijnen en de financiële uitwerking. Voor wat betreft de financiële uitwerkingen van projecten wordt geheimhouding opgelegd op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Uitgangspunt is dat de grondexploitatie van een complex minimaal sluitend is c.q. in beperkte mate negatief kan zijn. Een en ander afhankelijk van het te realiseren 'maatschappelijke doel'. Dit kan doordat de kosten lager zijn dan de opbrengsten, of, indien de kosten de opbrengsten overstijgen, een voorziening is gevormd om het verlies op te vangen. Buiten de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties, vindt ook gedurende het jaar bewaking van de grondexploitatiebudgetten plaats. Dit is een onderdeel van het intern financieel beheer van projecten. Bij excessen kan er geëscaleerd worden naar het college of de gemeenteraad. Ook in de periode tot aan de vaststelling van een exploitatieberekening worden de kosten en baten van een (her)ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Dan wordt gesproken over een haalbaarheidsanalyse of een grondexploitatie in voorbereiding (voorbereidingskosten).

Beleidsuitgangspunt 4 |financieel kader

- De gemeente Asten handelt overeenkomstig de inhoud van de Financiële verordening gemeente Asten.
- In die situaties waarin niet op voorhand een grondexploitatie kan worden opgesteld, wordt aan de gemeenteraad verzocht een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

6. Grondbeleid

Grondbeleid is een middel om 'maatschappelijke doelen' op het vlak van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Hierbij kan een gemeente verschillende rollen innemen, zowel als het gaat om het voeren van regie als over de uitgifte van bouwgrond.

6.1 Actief grondbeleid

Bij gebiedsontwikkelingen spelen gemeenten een belangrijke rol. Nederland kent een lange traditie waarin gemeenten zelf grondposities innemen, grond bouwrijp maken en deze vervolgens als bouwgrond verkopen aan derden. Doordat gemeenten niet zelf bouwen, zijn zij ook bij actief grondbeleid afhankelijk van bouwers, investeerders en ontwikkelaars. Naast de voordelen van meer controle en regie kan deze vorm van grondbeleid gemeenten financieel voordeel opleveren. Dit is echter niet altijd het geval. Aan gebiedsontwikkeling zijn namelijk ook (financiële) risico's verbonden.

Sinds de economische crisis van 2008-2014 zijn grond- en vastgoedprijzen in eerste instantie sterk gedaald en kenden nagenoeg alle woningbouwontwikkelingen vertraging. Hierdoor hebben veel gemeenten te maken gekregen met financiële tegenvallers die resulteerden in grote afboekingen op het grondbedrijf in die periode. Dit leidde tot kritiek op de omvang van het grondbeleid en de financiële risico's die ermee gemoeid zijn. Vanuit dit perspectief is steeds meer gepleit voor een minder risicovolle toepassing van gemeentelijk grondbeleid.

Actief grondbeleid

Actief grondbeleid omvat alle fasen van het exploiteren van grond: van de eerste aankoop van gronden, sloop, bouw- en woonrijp maken tot en met de uitgifte/verkoop van bouwgrond.

De gemeente heeft de grond in eigendom - of verwerft deze - en is actief betrokken bij de ontwikkeling van de grond. De uitvoering van de grondexploitatie en de daaraan verbonden kosten en risico's komen voor rekening van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De gemeente verkoopt de gronden aan particulieren en marktpartijen die deze gronden vervolgens binnen de grenzen van het planologisch kader ontwikkelen. Tot slot wordt de openbare ruimte ingericht. Het openbaar gebied wordt daarna beheerd en onderhouden door de gemeente.

Relevant is verder dat in geval van actieve grondpolitiek wordt gehandeld overeenkomstig het Didam-arrest.

6.2 Faciliterend (passief) grondbeleid

Een minder risicovolle toepassing is faciliterend grondbeleid, waarbij gemeenten geen financieel risicodragende rol vervullen, maar ontwikkelingen van en door derden mogelijk maken door mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan. De (apparaat)kosten worden hierbij verhaald op initiatiefnemers. Op de wijze waarop de gemeente omgaat met het kostenverhaal wordt hierna ingegaan.

Faciliterend (passief) grondbeleid

Bij deze vorm van grondbeleid maakt de gemeente het mogelijk dat private partijen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen realiseren. De aankoop, de productie en uitgifte van (bouw)grond wordt overgelaten aan private partijen. De gemeente beperkt zich hierbij voornamelijk tot haar wettelijke (publieke) bevoegdheid, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, het voeren van een inspraakprocedure en het (eventueel) opstellen van een exploitatieplan of een andere verzekering van het kostenverhaal. De gemeente probeert de ruimtelijk gewenste situatie te realiseren, zonder daarbij de beschikking(smacht) over de grond te hebben. Het kan eventueel nodig zijn om een grondpositie te verkopen. De gemeente schept randvoorwaarden waarbinnen de marktpartij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan uitvoeren.

De vernieuwde Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 2008 bevat instrumenten (zoals de anterieure overeenkomst en het exploitatieplan) die verzekeren dat gemeenten gemaakte kosten voor onder meer ambtelijke inzet en de aanleg van de openbare ruimte kunnen verhalen op ontwikkelaars. Met betrekking tot realisatie van de gewenste ruimtelijke kwaliteit hoeft de faciliterende rol van de gemeente niet per definitie beperkingen te geven. Door in een dergelijke situatie het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en de programmatische uitwerking in het bestemmingsplan/omgevingsplan is er geen actief grondbeleid nodig om de gewenste esthetische en programmatische kwaliteit te bereiken. In dit geval is de sturing die met het publiekrechtelijke kader kan worden toegepast voldoende effectief.

6.3 Samenwerkend grondbeleid

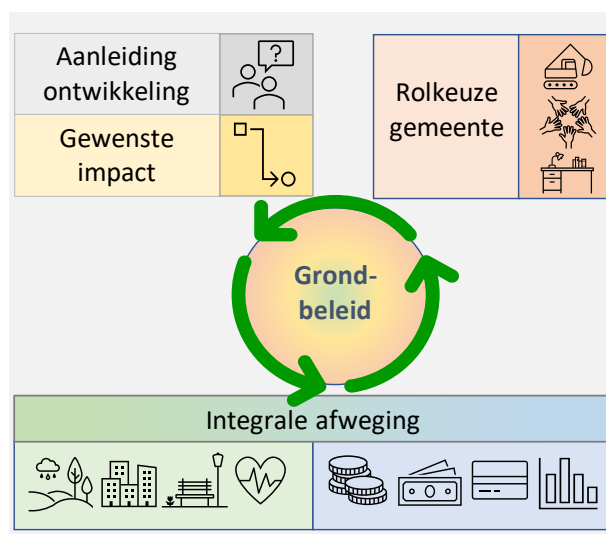
Dit betreft een vorm die niet zo vaak voorkomt, waarbij primair moet worden gedacht aan een samenwerking tussen gemeente en private partijen in een zogenaamde PPS-constructie. Een dergelijk vorm kan met name voorkomen in geval van de ontwikkeling van een bedrijventerrein of een centrumplan.

6.4 Mengvormen van grondbeleid

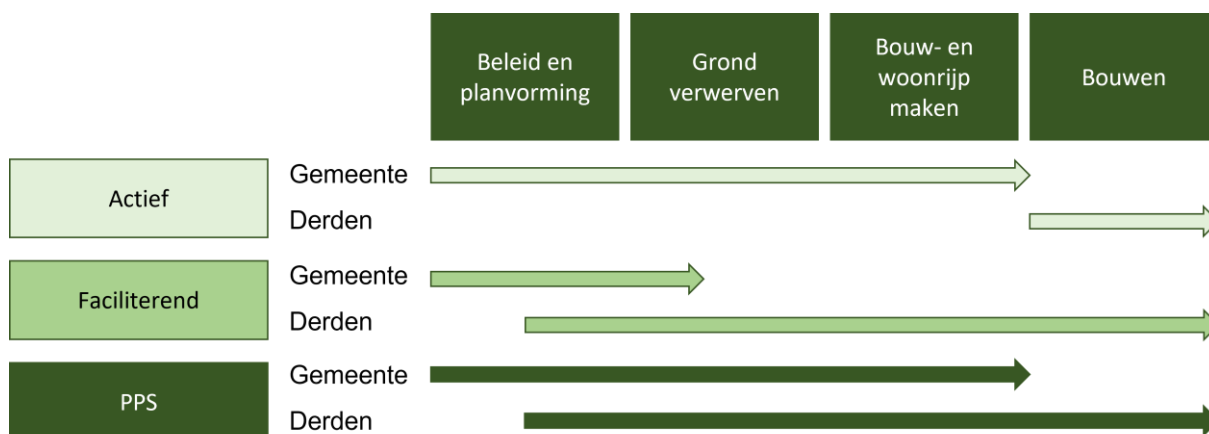
De gemeente kan er ook voor kiezen om de rol die zij wil gaan vervullen, te laten afhangen van een concrete situatie. In dat geval worden termen gebruikt als 'situationeel grondbeleid', 'opgavegericht grondbeleid' of 'maatschappelijk gedreven grondbeleid' gebruikt.

Situationeel grondbeleid

Per situatie wordt onderzocht welke vorm van grondbeleid het best passend is om zodoende wendbaar en flexibel om te kunnen gaan met verschillende situaties en vraagstukken die zich voordoen. De keuze voor een bepaalde vorm van grondbeleid wordt voor iedere ontwikkeling individueel bepaald op basis van bestaande of gewenste grondposities, beschikbare financiële en personele capaciteit, verwachte risico's en maatschappelijke urgentie. We streven naar een zo goed mogelijk maatschappelijk en financieel resultaat.



Figuur 2: Model situationeel grondbeleid



Figuur 3: Invloed gemeente bij de verschillende vormen van grondbeleid

Beleidsuitgangspunt 5 | Grondbeleid

- De gemeente Asten kiest voor situationeel grondbeleid, waarbij per situatie, afhankelijk van factoren als wenselijkheid van de ontwikkeling, grondeigendom en risico's, wordt afgewogen voor welke vorm van grondbeleid (actief, faciliterend of een samenwerkingsvorm) wordt gekozen.

NB: onder situationeel grondbeleid valt het uitvoeren van actieve grondpolitiek, echter door gewijzigde (markt)omstandigheden, kan het juist verstandig zijn daarvan af te zien en te kiezen voor een andere vorm.

7. Instrumenten

Een gemeente staat voor verschillende uitdagingen, die vaak te maken hebben met het behalen van maatschappelijke doelen op verschillende beleidsterreinen, maar ook met het realiseren van meer 'praktische' projecten. Om die doelen te bereiken beschikt de gemeente over verschillende instrumenten.

7.1 Strategisch verwerven van gronden

Bij het bepalen van de te hanteren vorm van grondbeleid, kan blijken dat de gemeente de grond(en) bij voorkeur zelf wil ontwikkelen en dat daarvoor de aankoop van een locatie nodig is. Gezien de in het belang van toekomstige planvorming soms noodzakelijke snelheid van handelen om private partijen vóór te zijn als zich mogelijkheden voordoen, is het essentieel om handelingsruimte te hebben zodat slagvaardig op de grond- en vastgoedmarkt geopereerd kan worden.

De onderstaande uitgangspunten maken (snelle) strategische aankopen mogelijk:

- Strategische aankopen moeten passen in de (toekomst)visies en het beleid van de gemeente.
- Aankopen dienen de positie van de gemeente te versterken bij (potentiële) ontwikkelingen.
- Verantwoording wordt gegeven in de reguliere planning & control cyclus of in een raadsvoorstel.
- Aankopen worden opgenomen in toekomstige grondexploitaties. Ze worden daarmee onderdeel van de integrale financiële businesscase. In de verantwoording wordt aangegeven wat de verwachte dekking voor de aankoop is.
- De gemeente handelt conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en onder meer ook aan de regelgeving op het gebied van staatssteun.

7.2 Minnelijke verwerving van gronden

Bij minnelijke grondverwerving gaat de gemeente in gesprek met de eigenaar van de gronden om de mogelijkheden en voorwaarden tot aankoop daarvan door de gemeente te bespreken. Het gaat hier om een vrijwillige en ongedwongen verkoop van grond waarbij de gemeente als private partij concurrerend aan de markt deelneemt.

7.3 Kavelruil

Dit betreft een vorm van minnelijke grondverwerving. In de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) is herverkaveling in het landelijk gebied geregeld. Daarbij is sprake van een herindeling van het grondgebruik. Kavelruil biedt de mogelijkheid om grond (al dan niet met compensatie) te ruilen tussen partijen en dit notarieel vast te leggen.

De Omgevingswet maakt kavelruil mogelijk in stedelijk gebied. Daarmee is kavelruil in een stedelijke omgeving een nuttig instrument wanneer eigenaren hun plannen voor stedelijke gebiedsontwikkeling niet kunnen uitvoeren door een te sterke versnippering van eigendomsposities.

7.4 Voorkeursrecht

In het kader van actieve grondpolitiek geven we er de voorkeur aan om gronden langs minnelijke weg te verwerven. Echter, parallel daaraan kan er voor worden gekozen om dit instrument in te zetten. De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) geeft gemeenten de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen. Op deze manier kan de gemeente eigendomsverhoudingen in een plangebied bevriezen. Als de gemeente een voorkeursrecht heeft gevestigd op grond, moet de grondeigenaar bij het voornemen tot eigendomsoverdracht de grond eerst aanbieden aan de gemeente. Dit instrument gaat grondspeculatie tegen. Dit is functioneel in geval van plannen om een locatie te ontwikkelen waar de gemeente zelf graag directe invloed willen uitoefenen. Het geeft de gemeente vanwege het publieke belang de kans om een betere positie in te nemen ten opzichte van private ontwikkelende partijen. Indien van dit instrument gebruik wordt gemaakt worden gronden door het college voorlopig aangewezen. Het collegebesluit treedt de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het bekend is gemaakt in werking. De gemeenteraad moet het besluit binnen drie maanden bekrachtigen.

Het vestigen van een voorkeursrecht moet een weloverwogen keuze zijn, hetgeen de nodige personele inzet vergt, kan leiden tot een prijsverhogend effect en in het uiterste geval zal leiden tot de inzet van het middel van onteigening.

Belangrijkste wijzigingen als gevolg van de Omgevingswet

- De Wvg vervalt en de regels gaan over naar de Omgevingswet.
- De Omgevingswet kent de volgende gewijzigde grondslagen: een zelfstandig besluit van de gemeenteraad, een omgevingsvisie, een omgevingsplan of een programma. Ondanks wijziging van de grondslagen is de reikwijdte van het voorkeursrecht gelijk gebleven.
- De regels over bekendmaking van een voorkeursrecht zijn gewijzigd. De beschikking wordt bekendgemaakt door toezending of uitreiking van de beschikking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. Daarnaast wordt de voorkeursrechtbeschikking ter inzage gelegd binnen de gemeente waar de onroerende zaak ligt.
- De verplichting tot publicatie in de Staatscourant is vervallen. Wel is er een verplichting tot kennisgeving van de terinzagelegging in een publicatieblad.
- Voorkeursrechten zijn niet langer aangewezen als beperkingenbesluiten als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).
- De Omgevingswet verplicht inschrijving van alle voorkeursrechten in de openbare registers. De aanwijzing van voorkeursrechten in het Aanwijzingsbesluit Wkpb vervalt daarom bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.
- De inwerkingtreding van voorkeursrechten is gewijzigd. Onder de Wet voorkeursrecht gemeenten trad de voorkeursrechtbeschikking in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant. Hierin had de overheid de terinzagelegging bekendgemaakt. In de Omgevingswet is de inwerkingtreding van een voorkeursrecht gekoppeld aan het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

- Nieuw is dat een voorkeursrecht vervalt als het al 5 jaar is gevestigd op grond van een omgevingsplan, en de overheid afziet van aankoop.
- De geldingsduur van een voorkeursrecht op grondslag van een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is gewijzigd. Een voorkeursrecht dat zijn grondslag heeft in het omgevingsplan geldt 5 jaar. Met een mogelijkheid tot eenmalige verlenging van 5 jaar. Onder de Wvg was de geldingsduur van een voorkeursrecht met als grondslag een bestemmingsplan 10 jaar.

7.5 Onteigening

Parallel aan de onderhandelingen om grond aan te kopen of eventueel in een later stadium, kan de gemeente ervoor kiezen om dit instrument in te zetten.

Onteigenen is een van de zwaarste instrumenten die de gemeente kan inzetten. Het is het recht van gemeenten om grond op te kopen en op deze manier dwingend een grondpositie in te nemen. De onteigende partij ontvangt hiervoor een vergoeding op basis van volledige schadeloosstelling. Onteigenen is alleen mogelijk als dit echt noodzakelijk is. Vooraf moet worden aangetoond dat dit het algemeen belang dient en dat schadeloosstelling is verzekerd. Daarnaast moet er een bestemmingsplan voor het beoogde gebied zijn vastgesteld of een concreet bouwplan liggen.

De onteigeningsprocedure start met een administratieve procedure waaruit een onteigeningsbesluit volgt. De rechter doet een uitspraak over de onteigening en over de door de gemeente te betalen schadevergoeding. Vermelding verdient wel dat inzet van dit instrument arbeidsintensief is en dat sprake is van zogenaamde volledige schadeloosstelling.

Belangrijkste wijziging als gevolg van de Omgevingswet

- De Onteigeningswet vervalt voor het grootste deel. De regels in de Onteigeningswet gaan over naar de Omgevingswet. Een belangrijk verschil met de regels in de Onteigeningswet is onder meer dat de onteigeningscriteria wettelijk zijn vastgelegd. En dat het bestuursorgaan de onteigeningsbeschikking neemt, en niet de Kroon.
- Het onderscheid in onteigeningstitels verdwijnt. Er komt één uniforme procedure ongeacht het doel van de onteigening en ongeacht het bevoegd gezag.
- 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.
- Gemeenteraden, algemeen besturen van waterschappen, Provinciale Staten en verantwoordelijke ministers nemen de onteigeningsbeschikking. Deze bestuursorganen hoeven niet meer de Kroon te verzoeken een Koninklijk Besluit te nemen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze indienen en niet meer bij de Kroon.
- Nieuw is dat de onteigeningsbeschikking altijd moet worden bekrachtigd door de bestuursrechter. De rechtsbescherming door de bestuursrechter is daardoor altijd verzekerd. De bestuursrechter is bij alle onteigeningen betrokken. Er is een ambtshalve toetsing door de bestuursrechter. Er is hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- De onteigenings- en schadeloosstellingsprocedure worden afzonderlijk doorlopen. De onteigeningsprocedure is bestuursrechtelijk van aard. De schadeloosstelling wordt vastgesteld in een verzoekprocedure bij de burgerlijke rechter. En niet als vordering in een dagvaardingsprocedure.
- De burgerlijke rechter stelt de voorlopige schadeloosstelling vast op 100%. De Onteigeningswet stelt het voorschot van de schadeloosstelling vast op 90%. De notaris maakt een onteigeningsakte en schrijft deze in in de openbare registers. Door deze inschrijving gaat het eigendom over naar de 'onteigenaar'. Het eigendom gaat dus niet meer over door inschrijving van het vonnis, waarbij de onteigening was uitgesproken. De rechtbank spreekt niet langer de onteigening uit.

Beleidsuitgangspunt 6/ Instrumenten

- De gemeente hanteert minnelijke verwerving als uitgangspunt.
- In voorkomende gevallen gaat de gemeente daarbij over tot strategische verwerving.
- Om grondpositie te kunnen innemen kan het minnelijke traject vooraf worden gegaan door de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op gronden.
- Indien gewenst en noodzakelijk wordt vroegtijdig het onteigeningsinstrumentarium ingezet.
- Daar waar mogelijk en indien gewenst hanteert de gemeente de mogelijkheden van kavelruil.
- In specifieke gevallen kan ervoor worden gekozen gronden juist niet actief te verwerven, maar het over te laten aan een marktpartij en desgewenst te kiezen voor een PPS-constructie.
- Per 1 januari 2024 handelt de gemeente voor wat betreft de toepassing van de instrumenten overeenkomstig de bepalingen op grond van de Omgevingswet.

8. Gronduitgifte

In het kader van actieve grondpolitiek en op basis van een daarvoor opgestelde grondexploitatie, kiest de gemeente in de regel voor de verkoop van bouwrijpe grond aan diverse partijen. Naast verkoop bestaan er andere vormen van uitgifte van bouwgrond.

8.1 Diverse partijen

Grond kan uitgegeven worden aan:

- Particulieren, eventueel in de vorm van Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- Bedrijven en instellingen.
- projectontwikkelaars
- woningbouwcorporaties
- de gemeente als aankopende partij

8.2 Wijze van uitgifte

8.2. Verkoop

In de regel vindt de verkoop van bouwgrond door de gemeente rechtstreeks plaats aan de koper. Daarbij gaat het om uitgifte van particuliere bouwkvelds en de verkoop van grond aan een woningbouwcorporatie. Daarnaast kan verkoop plaatsvinden door middel van de zogenaamde ABC-constructie. In een dergelijke situatie levert de gemeente de grond via een projectontwikkelaar (aannemer) aan de eindgebruiker.

Vanwege de eisen als gevolg van het Didam-arrest worden 'handboeken/ formats' opgesteld die kunnen worden gehanteerd in geval van het houden van een openbare of (onderhands) meervoudige aanbestedingen.

8.3 Zakelijk recht

8.3.1 Erfpacht

De gemeente kan ervoor kiezen om bouwgrond niet te verkopen, maar om gronduitgifte te laten plaatsvinden door middel van het vestigen van een zakelijk recht. De meest voorkomende vorm betreft een zogenaamde erfpachtconstructie. De erfpachter krijgt nagenoeg dezelfde rechten als een eigenaar, op het zogenaamde bloot eigendom na, dat bij de gemeente blijft. In de erfpachtovereenkomst kunnen voorwaarden worden opgenomen die verder gaan dan wat publiekrechtelijk (bijvoorbeeld in het bestemmingsplan) is opgenomen. Daarmee houdt de gemeente meer grip op de toekomstige bestemming en gebruik van de grond. Erfpacht is dus een passende vorm van uitgifte bij gronden die voor de gemeente van strategisch belang zijn. Een bijzondere vorm van erfpacht betreft de koopstartregeling.

8.3.2 Koopstartregeling

Om op de marktomstandigheden in te kunnen spelen en woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep kan een KoopStartregeling toegepast worden. Een dergelijke regeling maakt koopwoningen voor een grotere groep mensen betaalbaar. Bij KoopStart wordt de woning op basis van erfpacht met korting aangekocht (van een ontwikkelaar). Bij verkoop van de woning wordt de verstrekte korting afgekocht en wordt eventuele winst/verlies gedeeld tussen koper en ontwikkelaar. Tussentijdse afkoop van de KoopStartregeling is mogelijk, op zijn vroegst 3 jaar na de overdracht. Alle afspraken omtrent de regeling zijn juridisch verankerd in de koopovereenkomst en in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

KoopStart kan als alternatief gelden voor een anti-speculatiebeding. Bij een KoopStartregeling is namelijk niet de hele winst voor de bewoners/kopers, omdat de winst gedeeld moet worden met de aanbieder van de KoopStartregeling. Ook moet het erfpachtdeel afgekocht of mee verkocht worden, wat zal drukken op de winst. Het is dus financieel een stuk minder aantrekkelijk (en daarmee het risico kleiner) om een KoopStart-woning snel door te verkopen.

8.3.3 Overige zakelijke rechten

Er bestaat een breed scala aan dergelijke rechten. De meest voorkomende in het kader van het taakveld 'Grondzaken' zijn: het opstalrecht, erfdienstbaarheid en vruchtgebruik.

8.4 Voorwaarden

8.4.1 Algemeen

Ten behoeve van een uniforme en transparante uitgifte van bouwgrond worden door het college van burgemeester en wethouders algemene verkoopvoorwaarden (AVV/bijlage 2) en een uitgifteprotocol gehanteerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in voorkomende gevallen met een koper aanvullende afspraken te maken. Dat kan leiden tot het opnemen van bijzondere voorwaarden in de koopovereenkomst.

8.4.2 Toewijzen projectwoningen

In geval van de verkoop van bouwgrond aan een projectontwikkelaar ten behoeve van de bouw van projectwoningen, wordt de verplichting opgelegd om de loting van de betreffende woningen te laten plaatsvinden conform het uitgifteprotocol van de gemeente. Daarbij wordt een ondergrens gehanteerd van 5 woningen. Indien blijkt, dat er geen of onvoldoende gegadigden zijn, wordt per situatie bekeken of en zo ja op welke wijze kan worden afgeweken van dit protocol.

8.4.3 Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht heeft tot doel kopers van woningen te verplichten die woning vervolgens gedurende een in de overeenkomst dan wel in de toepasselijke Algemene Verkoopvoorwaarden vast te leggen termijn zelf te gaan bewonen. Dit om te voorkomen dat woningzoekenden die een koopwoning willen kopen bij onderhandelingen het afleggen tegen beleggers die dezelfde woning willen kopen om deze vervolgens vrij snel door te verkopen en/of te verhuren.

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- De zelfbewoningsplicht geldt voor alle woningen voor een periode van maximaal 3 jaren, met uitzondering van huurwoningen.
- In de AVV vindt hiervan een nadere uitwerking plaats, waaronder ontheffingsmogelijkheden.
- De zelfbewoningsplicht van 3 jaar kan bij een KoopStart-regeling gehandhaafd blijven. De eerste 3 jaar wordt deze via de KoopStartregeling gewaarborgd en bij een eventuele doorverkoop treedt de zelfbewoningsplicht conform de gemeentelijke formulering in werking.

8.4.4 Anti-speculatiebeding

Om winstbejag te voorkomen wordt in de te sluiten overeenkomsten een anti-speculatiebeding opgenomen.

We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

- Een dergelijk beding geldt voor een periode van maximaal 3 jaren.
- Gedurende deze periode van 3 jaren wordt gewerkt met een aan te gemeente af te dragen percentage van de koopsom van respectievelijk 75%, 50% en 25%.
- Dit beding geldt niet in geval van de bouw van huurwoningen.
- In de AVV vindt een nadere uitwerking plaats, waaronder ontheffingsmogelijkheden.

8.4.5 Doelgroep starters

Aanvullend op 8.3.3 en 8.3.4 wordt voor de doelgroep 'starters' (zoals gedefinieerd in de 'regeling starterslening'), die een woning kopen voor een koopprijs van maximaal € 300.000,00, een bepaling in de overeenkomst opgenomen die borgt dat een dergelijke woning voor hetzelfde bedrag beschikbaar blijft voor deze doelgroep. Deze bepaling wordt eveneens met een kettingbeding vastgelegd in de te sluiten overeenkomsten.

8.6 Verhuur, verpachting gronden

Naast de uitgifte van bouwgrond verkoopt/ verhuurt de gemeente gronden die niet tot de grondexploitatie, maar tot de algemene dienst van de gemeente behoren, zoals reststroken groen, pachtgrond, volkstuinen etc. Daarvoor gelden afzonderlijke criteria en bepalingen, die door het college van burgemeester worden vastgesteld en zo nodig worden geactualiseerd.

Beleidsuitgangspunt 7 | Gronduitgifte

- Het uitgangspunt van de gemeente Asten is om bouwgrond uit te geven door middel van verkoop en desgewenst door middel van erfpacht c.q. koopstartregeling.
- In geval van projectbouw van meer dan 5 woningen hanteert de projectontwikkelaar het lotingsprotocol van de gemeente Asten.
- In het kader van de uitgifte van bouw kavels wordt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding van 3 jaren opgelegd.
- Voor het behoud van de woningen voor de doelgroep starters worden specifieke afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst.
- In voorkomende gevallen stelt het college gewijzigde prijzen vast en doet daarvan mededeling aan de gemeenteraad.

9. Grondprijsbeleid

Grondprijsbeleid gaat over de wijze waarop de gemeente de waarde van haar gronden bepaalt en waarop zij de kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden vaststelt die daaraan ten grondslag liggen. Bij het voeren van actief grondbeleid hoort ook het voeren van grondprijsbeleid.

9.1 Verschillende methoden

De residuele grondwaarde methode.

De residuele grondwaarde wordt bepaald door de bouw- en bijkomende kosten af te trekken van de vrij-op-naamprijs (VON-prijs). Bij deze methode is deskundigheid nodig om zowel VON-prijzen als de bouwkosten te toetsen. De methode is geschikt bij vastgoed waarbij voldoende marktwerking is, zodat een marktconforme prijs kan worden bepaald.

De kostprijsmethode.

Bij deze methode worden de kosten berekend die zijn gemaakt voor verwerving, sloop, milieuvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, bouwrijp maken, planvoorbereiding en planontwikkeling en bijdragen aan fondsen. Alle genoemde kosten worden vervolgens doorberekend in de grondprijs. Deze methode levert voor de gemeente geen inkomsten op en wordt alleen gehanteerd in geval van maatschappelijk gewenste ontwikkelingen.

De comparatieve methode.

Door deze methode toe te passen wordt de uit te geven grond vergeleken met transacties uit het verleden of vergelijkbare locaties. Op basis van deze vergelijking wordt een grondprijs bepaald.

Grondquote.

De grondquote betreft een vast te stellen percentage van de VON-prijs (excl. btw). Deze methode houdt voornamelijk rekening met de opbrengsten, maar minder mate met de kostenkant. Bijvoorbeeld: wanneer bepaalde kwaliteitsverbeteringen worden opgenomen die de bouwkosten per m² verhogen, wordt bij deze methodiek geen rekening gehouden met de invloed op de grondwaarde; die wordt immers in deze methode afgerekend op basis van de VON-opbrengst. De ontwikkelaar wordt dus niet gestimuleerd om kwaliteitsverbeteringen tot stand te brengen.

Inschrijving.

Bij deze methode kunnen gegadigden een prijs bieden voor de grond. De grond gaat naar de bieder met de beste prijs/kwaliteit c.q. beste plan/ontwerp. De gemeente kan daarbij al dan niet een bodemprijs vaststellen.

De gemeente Asten voert een functioneel en marktconform grondprijsbeleid. In dit grondprijsbeleid wordt rekening gehouden met de economische draagkracht van de bestemming, activiteiten of functie en de locatie. Een bestemming als vrijstaande woning heeft meer economische draagkracht dan een sociale huurwoning, waardoor de grondprijs onder de eerste hoger ligt dan onder de laatste. Ook bijvoorbeeld zichtkavels op bedrijventerreinen brengen meer op dan een niet-zichtkavel. Dat kan ook gelden voor particuliere bouwkavels.

9.2 Jaarlijkse vaststelling grondprijzen

Het college stelt jaarlijks, binnen de kaders van de Nota Grondbeleid, de grondprijzen vast voor dat specifieke jaar. Dat gebeurt per locatie en verder uitgesplitst naar soort vastgoed.

Beleidsuitgangspunt 8 | Grondprijzen

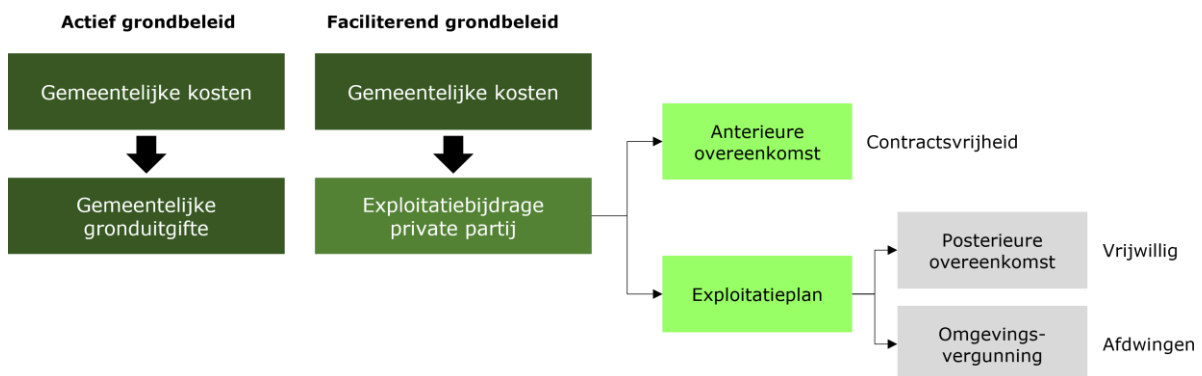
- De gemeente Asten voert een functioneel en marktconform grondprijsbeleid.
- De grondprijzen voor de diverse types onroerende zaken worden door het college van burgemeester en wethouders jaarlijks, per complex en (eventueel) gedifferentieerd, vastgesteld.

10. Kostenverhaal/ ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente is wettelijk verplicht om de kosten die zij voor een ruimtelijke ontwikkeling maakt te verhalen op de initiatiefnemer. Om het kostenverhaal te verzekeren dient de hoogte van de exploitatiebijdrage conform de Wro te worden vastgesteld.

10.1 Kostenverhaal

Het kostenverhaal omvat de grondexploitatiekosten conform de kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro). De wet schrijft voor dat het kostenverhaal dient te geschieden door middel van een exploitatieplan, tenzij anders geregeld (door middel van een anterieure overeenkomst).



Figuur 4: Kostenverhaal

10.1.1 Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel. Het perceel is in eigendom bij de private partij die voor eigen rekening en risico wil ontwikkelen. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten (bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, kosten voor aanpassing bestemmingsplan, e.d.) die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. Daarnaast wordt in een anterieure overeenkomst vaak vastgelegd dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het uit te betalen bedrag aan planschade. Om de planschaderisico's in beeld te krijgen, kan een planschaderisicoanalyse uitgevoerd worden.

Wanneer de gemeente de kosten van het plan heeft gedekt door middel van een of meerdere anterieure overeenkomsten, hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

10.1.2 Exploitatieplan

Een exploitatieplan biedt de gemeente een publiekrechtelijke grondslag om de kosten van de grondexploitatie op de private ontwikkelaar te verhalen en om eisen en regels te stellen aan de ontwikkeling van de locatie. Dit instrument is voor de gemeente een middel om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken als er met een marktpartij geen overeenstemming kan worden bereikt over het sluiten van een anterieure overeenkomst. Daarnaast kan de exploitatieberekening van het exploitatieplan helpen om het kostenverhaal via de anterieure weg vorm te geven. Deze exploitatieberekening geeft aan wat de gemeente wettelijk aan kosten moet verhalen.

De kosten van de grondexploitatie bepaalt de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst (thans Bro afdeling 6.2 Grondexploitatie en toekomstig Aanvullingsbesluit Grondeigendom) en betreffen bijvoorbeeld de plankosten, de kosten voor aanleg van openbare ruimte, planschadevergoeding (op basis van afd. 6.1 Wro) en indien mogelijk een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.

10.1.3 Kostenverhaal onder de nieuwe Omgevingswet

Het publiekrechtelijk kostenverhaal in de Omgevingswet wijkt op onderdelen af van de regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste wijzigingen.

Geen exploitatieplan; geen plicht tot jaarlijkse actualisatie en geen gebruik term grondexploitatie.

Er is geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het Omgevingsplan, in het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook de plicht tot jaarlijkse actualisering van de cijfers is vervallen. De term grondexploitatie wordt niet meer gebruikt. De term grondexploitatiekosten is vervangen door kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen.

Nieuw is publiekrechtelijk kostenverhaal voor gebiedsontwikkeling zonder tijdvak.

Voor publiekrechtelijk kostenverhaal zijn er binnen de Omgevingswet twee systemen: kostenverhaal met en zonder tijdvak. Het systeem van kostenverhaal met tijdvak is het systeem van kostenverhaal uit de Wro. De plannen hebben dan een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum. Daardoor is het goed mogelijk om de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling vooraf te berekenen. In de Omgevingswet is een nieuw systeem voor kostenverhaal toegevoegd, namelijk kostenverhaal zonder tijdvak. Dit systeem is bestemd voor organische gebiedsontwikkeling. Dus voor plannen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum. Het gaat om plannen met globale functieaanduidingen die op verschillende manieren kunnen worden uitgewerkt. Dat maakt het moeilijk om de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling vooraf te berekenen. Bij het vaststellen van het omgevingsplan is dan geen gedetailleerde raming van kosten en opbrengsten vereist, maar een kostenplafond. Het bevoegd gezag kan rekening houden met verschillende scenario's van gebiedsontwikkeling. Het kostenplafond wordt bepaald op basis van een scenariostudie, waarin scenario's voor het gebied worden vergeleken. Bij dit kostenverhaal zonder tijdvak worden de kosten en bijdragen pas bij de aanvraag geconcretiseerd.

Het bevoegd gezag bepaalt de regels over de eindafrekening en verdeling kosten.

De Omgevingswet biedt meer mogelijkheden om het kostenverhaal op maat te regelen dan de Wro. Het bevoegd gezag is vrij in de keuze van een rekensystematiek voor het verdelen van de kostenverhaalsbijdragen en de eindafrekening. Ook is niet bepaald op welk moment de eindafrekening moet worden gemaakt. Het bevoegd gezag neemt in het projectbesluit, het Omgevingsplan of de Omgevingsvergunning regels op over de eindafrekening en over de verdeling van de kosten, een en ander overeenkomstig de door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

Daadwerkelijk kostenverhaal via kostenverhaalsbeschikking.

Het innen van kosten gebeurt via de kostenverhaalsbeschikking. Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Dit gebeurt niet meer via de Omgevingsvergunning.

10.2 Groenfonds

In 2005 heeft de provincie gemeenten de opdracht gegeven om na te denken over het vaststellen van een rood-met-groenregeling. De achterliggende gedachte is simpel: De ontwikkeling van stedelijke functies die een beslag leggen op het buitengebied ("rood"), wordt gekoppeld aan een gelijktijdige verbetering van de kwaliteit van het buitengebied ("groen"). De gemeente Asten heeft hier – net als de meeste andere gemeenten – een praktische invulling aan gegeven door een 'groenfonds' in het leven te roepen (2007). Voor iedere vierkante meter uitbreiding van het stedelijk gebied wordt € 2,- per vierkante meter gestort in dit fonds. Bij de uitbreiding van stedelijk gebied moet je denken aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en woningbouwlocaties.

In 2011 heeft de provincie de landschapsinvesteringsregeling verder uitgebreid/verbreed. Sindsdien wordt er ook een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap gevraagd bij ontwikkelingen in het buitengebied zelf, zoals de uitbreiding van agrarische bedrijven.

10.3 Fonds Ruimtelijke Kwaliteit

Bij de beoordeling van plannen voor de bouw van woningen en/of uitbreiding c.q. verplaatsing van detailhandelsvestigingen, met name in binnenstedelijk gebied, wordt naast de planologische en stedenbouwkundige afweging, gekeken of sprake is van negatieve (ruimtelijke) effecten. Uitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan indien verzekerd is, dat het optredende kwaliteitsverlies wordt gecompenseerd. In deze gevallen moet een bijdrage aan het fonds ruimtelijke kwaliteit worden voldaan. De kwaliteitsverbetering waarvoor een bijdrage dient te worden betaald, wordt vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing van het plan, het bestemmingsplan of vergunning en/of in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

In bijlage 3 is de Regeling vaststelling bijdrage ruimtelijke kwaliteit stedelijke ontwikkelingen nader uitgewerkt.

10.4 Reserve '10%-afdracht openbare voorzieningen'.

In het Coalitieakkoord 2022-2026 wordt het streven uitgesproken om 10% van het positief exploitatieresultaat bij woningbouwplannen in samenspraak met inwoners te gebruiken om te investeren in voorzieningen: bijvoorbeeld meer groen, speelgelegenheden of verkeersveiligheidsmaatregelen. Om dit te realiseren wordt een bestemmingsreserve (groen, speel, verkeer) gevormd. Jaarlijks bij het uitboeken van de positieve resultaten (minus vennootschapsbelasting) wordt 10% van dit resultaat toegevoegd aan deze reserve. Wanneer een beroep wordt gedaan op deze reserve, wordt daartoe een afzonderlijke voorstel aan de gemeenteraad gedaan.

Hoofdstuk 10: Kostenverhaal

- De gemeente Asten hanteert als uitgangspunt dat met initiatiefnemers (marktpartijen of particulieren) over kostenverhaal in eerste instantie een anterieure overeenkomst wordt gesloten.
- Indien nodig wordt gebruik gemaakt van de publiekrechtelijke mogelijkheden van kostenverhaal op grond van de Wro en per 1 januari 2024 op grond van de Omgevingswet.
- Voor het berekenen van de kosten maakt de gemeente gebruik van de plankostenscan.
- Op grond van de rood-met-groenregeling wordt per m2 uit te geven bouwgrond een bedrag van € 2,00 afgedragen aan de algemene dienst.
- In het kader van ruimtelijke initiatieven wordt gebruik gemaakt van de 'Regeling bijdrage Ruimtelijke Kwaliteit woningbouwinitiatieven binnen stedelijk gebied'.
- Binnen de grondexploitatie vormen we de reserve '10%-afdracht openbare voorzieningen'.

Bijlage 1: Hoofdpijnen bevoegdheden grondbeleid- en exploitatie

BIJLAGE 1:HOOFDLIJNEN BEVOEGDHEDEN GRONDBELEID EN – EXPLOITATIE

In onderstaand schema is de rolverdeling van raad en college van burgemeester & wethouders weergegeven.

	Gemeenteraad	College B&W
Grondbeleid	• Nota grondbeleid	• Aankopen onroerende zaken in het kader van het strategisch/actief verwervingsbeleid
Verwerving en beheer	• Beschikbaar stellen krediet strategische aankopen • Vaststellen toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten	• Vestigen van voorkeursrecht • Opstellen verwervingsplan
Bouw- en woonrijp maken	• Vaststellen aanbestedingsbeleid	• Uitvoering
Uitgifte	• Vaststellen algemene kaders voor verkoop en uitgifte	• Uitgiftecontracten
Kostenverhaal	• Kostenverhaal specificeren	• Exploitatieovereenkomsten anterior en posterieur
Samenwerking	• Paragraaf verbonden partijen	• Deelneming in privaatrechtelijke rechtspersoon of publiekrechtelijke samenwerking
Grondexploitatie	• Vaststellen (evt. gedelegeerd) • Resultaatsbestemming	• Vertrouwelijk deel van grondexploitatie
Programma en kwaliteit	• Vaststellen projectopdrachten projectontwerp	• Invulling geven aan vastgestelde projectopdrachten/projectontwerp
Sturing en verantwoording	• Jaarrekening • Tussentijdse rapportages (MPG)	• Vertrouwelijk deel MPG/rapportages • Rapporteren jaarrekening en tussentijdse rapportages

Algemene Verkoopvoorwaarden 2023 betreffende de verkoop van bouwgrond door de gemeente Asten

ZAAKNUMMER: 2023034653

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten;

gelet op artikel 160, eerste lid, van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de Algemene Verkoopvoorwaarden 2023 betreffende de verkoop van bouwgrond door de gemeente Asten

Geldigheid, voorrang en gestanddoening

Artikel 1 Geldigheid en voorrangsregel

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden gemeente Asten 2023 horen bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Asten en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. De koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden vormen één onverbrekelijk geheel.
2. Daar waar er sprake is van strijdigheid tussen deze algemene verkoopvoorwaarden en de tekst uit de koopovereenkomst, gaat de tekst uit de koopovereenkomst voor op deze algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 2 Gestanddoening koop en boetebeding

1. Indien de gegadigde, nadat hij de koopovereenkomst voor akkoord heeft ondertekend en geretourneerd aan de gemeente, maar voor het moment van tot

stand komen van de koopovereenkomst door een besluit van het college en ondertekening door de burgemeester, middels aangetekend schrijven aan de gemeente te kennen geeft de koop niet door te willen laten gaan, is hij aan de gemeente over de koopsom, de wettelijke rente verschuldigd over de periode vanaf het moment waarop de door de gegadigde getekende koopovereenkomst door de gemeente is ontvangen tot aan het tijdstip waarop de voornoemde aangetekende brief door de gemeente is ontvangen.

2. Indien de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst door een besluit van het college en ondertekening door de burgemeester, middels aangetekend schrijven aan de gemeente te kennen geeft de koop niet gestand te doen, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden. De koper is in dat geval aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ten bedrage van 10% van de koopsom verschuldigd.

Verkoopvoorwaarden

Artikel 3 Tekening

Van elke verkoop maakt een tekening deel uit waarop de situering en omvang van de over te dragen onroerende zaak bij benadering is aangegeven. Deze tekening wordt als bijlage bij de betreffende koopovereenkomst gevoegd en maakt daar integraal onderdeel van uit.

Artikel 4 Ligging en omvang

1. Aan de verkooptekening bedoeld in artikel 3 kunnen geen vaste maten worden ontleend. De verkooptekening geeft de koper evenmin rechten ten aanzien van de verkaveling en bebouwing rond het verkochte.
2. De grenzen van de onroerende zaak worden voor de datum van de feitelijke levering door of namens de gemeente met daarvoor geëigende grenskenmerken in het terrein aangeduid. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.
3. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing in het kadaster te verzorgen.
4. Het verschil tussen de werkelijke en de in de koopovereenkomst genoemde grootte van het verkochte zal aan geen der partijen aanleiding geven tot verrekening respectievelijk het instellen van enigerlei actie.

Artikel 5 Kosten, rechten, lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de juridische levering en de notariële akte van levering, waaronder begrepen het kadastrale recht alsmede eventueel andere verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de koper.

2. Alle lasten en belastingen, die op of ter zake de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van de notariële akte van levering voor rekening van de koper.

Artikel 6 Koopsom en juridische levering

1. De juridische levering vindt plaats ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris. Indien de koper niet binnen maximaal 5 dagen nadat de koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen een notaris aanwijst, zal de gemeente een notaris aanwijzen.
2. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen ten aanzien van de onroerende zaak vindt plaats bij gelegenheid van de juridische levering en via de notaris die de notariële akte verlijdt.
3. De notariële akte van levering moet worden verleden binnen zes maanden vanaf de verzenddatum van de door partijen ondertekende koopovereenkomst aan koper.
4. De koper kan uiterlijk 3 weken voor het einde van de termijn, zoals bepaald in het derde lid, bij het college een verzoek indienen tot verlenging van deze termijn. Het college reageert zo spoedig mogelijk op dit verzoek.
5. Bij verlenging van de termijn, als genoemd in lid 4, vanwege een oorzaak die aan de koper te wijten of toe te rekenen is, is de koper verplicht de wettelijke rente aan de gemeente te voldoen. De wettelijke rente is verschuldigd over de koopsom exclusief BTW, vanaf de uiterlijke datum van juridische levering zoals bedoeld in lid 3 tot de daadwerkelijke datum van juridische levering van de onroerende zaak.

Artikel 7 Juridische en feitelijke staat en verantwoordelijkheid bij juridische levering

1. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken, beslagen, huur of ander gebruik of aanspraken overgedragen. Alle eventueel aan de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven er op rusten, tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is overeengekomen en door de koper uitdrukkelijk aanvaard.
2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst voor koper kenbaar zijn uit de openbare registers, de (laatste) akte(n) van levering en/of andere akten waarbij vooromschreven rechten, bedingen en verplichtingen werden gevestigd, alsmede die lasten en beperkingen die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor gegadigde / koper geen wezenlijk zwaardere belasting vormen.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.
4. De onroerende zaak zal bij de juridische levering in bouwrijpe staat worden geleverd, als uitgewerkt in artikel 10.
5. Ten tijde van de juridische levering zal de feitelijke levering van het verkochte, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening

van de akte tot levering. Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt, dan eindigt de zorgplicht van de gemeente bij de feitelijke levering.

6. Vanaf het moment van feitelijke levering is de gemeente niet meer verantwoordelijk voor het verkochte (de onroerende zaak).

Artikel 8 Ingebruikneming

1. De koper neemt de onroerende zaak in gebruik nadat de notariële akte van levering is verleden.
2. Het college kan op schriftelijk verzoek van de koper, voor het verlijden van de notariële akte van levering, toestemming verlenen de onroerende zaak in gebruik te nemen. Deze toestemming wordt verleend indien de koper de volledige koopsom rechtstreeks aan de gemeente heeft voldaan. De gemeente is in dat geval vanaf het moment van feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak door gegadigde / koper, niet meer verantwoordelijk voor het verkochte (de onroerende zaak). Dit conform c.q. in lijn met het bepaalde in artikel 22.

Artikel 9 Beoogd gebruik

De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het van toepassing zijnde (ontwerp) bestemmingsplan of omgevingsplan.

Artikel 10 Bouwrijpe staat

1. Tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt de onroerende zaak bouwrijp geleverd. Bouwrijp wil zeggen:
 - a. dat het gebied waarin de onroerende zaak is gelegen voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, welke aansluit op de onroerende zaak. Dit betekent dat de onroerende zaak in de nabijheid is voorzien van een dwa-rioleringsstelsel met uitlegger(s) tot de erfgrans richting de toekomstige woning(en), dat bouwwegen zijn aangelegd en dat de kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven kunnen worden aangelegd;
 - b. ook is de onroerende zaak vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben, boomwortels >20 mm en puinrestanten in de aanwezige grond > 31,5 mm, zijn de niet-te-handhaven opstellen gesloopt, zijn de niet-te-handhaven bomen gerooid en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op een vooraf door of vanwege de gemeente te bepalen peil gebracht;
 - c. dat de onroerende zaak geen boven- of ondergrondse obstakels kent die de realisering van het bouwplan in de weg staan.
2. De onroerende zaak wordt niet opgehoogd of afgegraven. De koper koopt de onroerende zaak wat dat betreft in de feitelijke staat ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

3. De gemeente brengt of wijst een nutstracé aan voor de aan te leggen nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven en spant zich in om ervoor te zorgen dat de nutsbedrijven de benodigde nutsvoorzieningen tijdig realiseren. De gemeente kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen/handelwijze van de nutsbedrijven. De huisaansluiting (netwerkaansluiting voor data, water en elektriciteit vanuit de openbare ruimte naar de bebouwing op de onroerende zaak) is de verantwoordelijkheid van de koper. Deze dient tijdig de benodigde huisaansluitingen aan te vragen bij de nutsbedrijven.

Artikel 11 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van de onroerende zaak, wordt door de gemeente op haar kosten een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport. In dit rapport zal de toestand van de grond worden beschreven en hieruit dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of anderszins onaanvaardbaar zijn.
2. Als tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het bouwplan, maar voor het moment van het passeren van de notariële akte van levering, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij of zij zonder sanering van de grond tot bebouwing van de onroerende zaak over kan gaan:
 - a. heeft de koper het recht om eenzijdig de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen. Dit moet, voor zover redelijkerwijs mogelijk, gebeuren in de toestand waarin de onroerende zaak zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. De koper dient de ontbinding middels aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar te maken; of
 - b. treden partijen onderling in overleg om nadere afspraken te maken over de te nemen saneringsmaatregelen en de kosten daarvan en de gevolgen daarvan voor de in de koopovereenkomst neergelegde afspraken. Deze nadere afspraken worden schriftelijk vastgelegd en aan de koopovereenkomst verbonden als onlosmakelijk onderdeel daarvan.

De koper heeft geen recht op vergoeding van eventueel geleden schade. De gemeente zal binnen 4 weken na ontbinding per aangetekende brief de door de koper gestorte koopsom via de notaris terug laten betalen aan de koper.

3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die genoemd zijn in de Wet milieubeheer. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden en stobben van bomen of struiken.

Bouwplan

Artikel 12 Bouwplan, bouwplicht en teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

1. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door de koper ingediend en door de gemeente verleende omgevingsvergunning voor het bouwplan.
2. Binnen 24 weken na het passeren van de notariële akte van levering dient de koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwplan in te dienen bij de gemeente.
3. De koper is, nadat hij de beschikking heeft over een omgevingsvergunning, verplicht om:
 - a. binnen 16 weken te starten met de realisering van het bouwplan overeenkomstig het blijkens de omgevingsvergunning door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Onder het starten wordt verstaan dat de palen geheid zijn en/of fundamenteen gelegd;
 - b. het bouwplan binnen 2 jaar na het starten te voltooien en gereed te melden bij de gemeente tenzij op grond van bijzondere omstandigheden op verzoek van de koper, door het college schriftelijk uitstel wordt verleend;
 - c. de onroerende zaak op behoorlijke wijze overeenkomstig de van toepassing zijnde bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - d. de onroerende zaak en de woning overeenkomstig de van toepassing zijnde bestemming in gebruik te nemen.
4. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als bedoeld in lid 3, is de koper, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de onroerende zaak vrij van hypotheek en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopsom, verminderd met 10% en eventueel overige door de koper aan de gemeente (verkoper) verschuldigde bedragen. Voor eventueel aan of op de onroerende zaak verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
5. De kosten van of in verband met de (terug)levering van de onroerende zaak zoals in lid 4 genoemd komen geheel voor rekening van de koper.
6. De koper geeft door het sluiten van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering.
7. De koper is verplicht om, op verzoek van de gemeente, in verband met de (terug)levering als bedoeld in dit artikel, binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan de gemeente dit doet of laat doen op kosten van de koper. De gemeente kan hierbij schriftelijk aanwijzingen geven over veranderingen aan de onroerende zaak die juist niet ongedaan gemaakt mogen of hoeven te worden gemaakt, zoals waarde-verhogende veranderingen. De koper is verplicht om deze aanwijzingen op te volgen.

8. Indien de gemeente (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst en de onroerende zaak op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheken en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de gemeente op dat moment het in lid 4 genoemde bedrag hoeft te betalen. De koper is alsdan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid 4 genoemde bedrag zal alsnog door de gemeente geschieden, zodra de onroerende zaak alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheken en andere aanspraken van derden. Ook overigens heeft de gemeente het recht tot verrekening.

Artikel 13 Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod

1. Koper verplicht zich de woning of het woonappartement uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht overeen te komen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de koper de op de verkochte grond te bouwen woning na eerste ingebruikneming gedurende de eerste drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf voor de bewoning geldt hierbij de datum waarop de gereedmelding van de woning is gedaan.
3. Bij niet nakoming van de in dit artikel met de koper overeengekomen verplichtingen is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,-- ten behoeve van de gemeente Asten.
4. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers ex artikel 3:268 BW;
 - c. overlijden van de koper of diens partner;
 - d. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. De ontheffing wordt verleend in geval van:
 - a. een schriftelijke verklaring van verandering van werkkring van de koper op grond waardoor redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. een schriftelijke verklaring van verhuizing welke noodzakelijk is door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
 - c. ontbinding van het huwelijk of van het geregistreerd partnerschap van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract;
 - d. bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

6. De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen in dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete dan terstond zal kunnen worden gevorderd door de gemeente Asten.

Artikel 14 Erfafscheiding

De door de koper gewenste erfafscheiding(en) wordt (worden) door koper voor diens rekening geplaatst, voor zover toepasselijk in samenwerking met de (toekomstige) eigenaren van de naburige kavels. De koper doet voor zover het betreft naburige belendende niet-verkochte kavels die (nog) in eigendom zijn van de gemeente afstand van zijn rechten als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 BW, zolang de gemeente eigenaar is van de betreffende kavel.

Artikel 15 Gedoogplicht en opstalrecht

1. De koper is verplicht, voordat met graafwerkzaamheden op de onroerende zaak wordt begonnen, kennis te nemen van de aanwezigheid van kabels, rioleringen en mogelijke andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden in de grond en schade hieraan te voorkomen.
2. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke die op, in of boven de onroerende zaak zijn aangebracht, worden onderhouden en vernieuwd.
3. De koper is tevens verplicht op, in, aan of boven de grond van de onroerende zaak de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd.
4. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen als bedoeld in lid 2 respectievelijk lid 3.
5. De verplichtingen als opgenomen in lid 1, lid 2 en lid 3 van dit artikel worden door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op de onroerende zaak welke in de notariële akte van levering zal worden opgenomen en zal worden ingeschreven in het Openbare Register. Indien en voor zover de verplichtingen als omschreven in lid 1, lid 2 en/of lid 3 van dit artikel niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, zullen deze worden aangemerkt als kettingbeding, als omschreven in artikel 26 en wordt als zodanig uitdrukkelijk door de koper aanvaard. Eventuele hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.
6. Voor zover noodzakelijk kan er een opstalrecht in de koopovereenkomst worden opgenomen ten behoeve van een in de koopovereenkomst aan te geven rechthebbende, inhoudende het recht om kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te

vernieuwen. Op de tekening die hoort bij de koopovereenkomst wordt in dat geval het betreffende gedeelte van de onroerende zaak aangeduid waar het opstalrecht betrekking op heeft. Indien door genoemde werkzaamheden schade wordt veroorzaakt die naar het oordeel van de gemeente redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan worden gebracht, wordt deze vergoed.

7. Bij het opstalrecht als bedoeld in lid 6 wordt bepaald dat het niet is toegestaan om op, in of boven dat gedeelte van de bouwkel geen bouwwerken mogen worden opgericht en/of een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling moet worden verleend.
8. Voor het opstalrecht als bedoeld in lid 6 en lid 7 is rechthebbende geen enkele vergoeding verschuldigd.

Artikel 16 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Voor zover noodzakelijk zal, ten behoeve of ten laste van de onroerende zaak in de notariële akte van levering worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin de onroerende zaak (het verkochte) en omliggende percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van onder- en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 17 Gebruik gemeentegronden

Gemeentelijke gronden, zoals andere (aangrenzende) bouwkevels, groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke, mogen zonder schriftelijke toestemming van (of namens) het college niet als opslagterrein van bouwmaterialen, keten en andere voor het bouwplan benodigde zaken worden gebruikt.

Artikel 18 Vergoeding of herstel van schade aan gemeente-eigendommen

De koper is verplicht alle schade aan de openbare weg, aan daaraan grenzende gemeente-eigendommen en aan alle zich daarop/daarin bevindende voorzieningen, die veroorzaakt wordt door de ten behoeve van het op de onroerende zaak op te richten bouwplan, uit te voeren werkzaamheden (waaronder bouwverkeer) en die aan de koper kan worden toegerekend, op een door de gemeente aan te geven wijze binnen een daarbij te stellen termijn te vergoeden dan wel voor rekening van de koper te (doen) herstellen.

Artikel 19 Openbare voorzieningen

Ten behoeve van de gemeente wordt in de koopovereenkomst en in de akte van levering de volgende kwalitatieve verplichting vastgelegd, in onderstaande bewoordingen of bewoordingen van vergelijkbare strekking:

De koper is verplicht toe te laten dat door de gemeente of door haar aan te wijzen derden op, in, aan of boven een gedeelte van de onroerende zaak zoveel en zodanige (lantaarn)palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, als dat met het oog op openbare voorzieningen wenselijk en/of noodzakelijk is. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventueel hierdoor geleden schade door koper.

Als koper in strijd handelt met deze kwalitatieve verplichting, verbeurt koper aan de gemeente een zonder ingebrekestelling direct opeisbare boete van € 100,00 per dag met een maximum van € 50.000,00.

Artikel 20 Leges

De koper is gehouden tot betaling van leges conform de gemeentelijke verordening en overige verschuldigde heffingen.

Algemene Bepalingen

Artikel 21 Risico

Vanaf de datum van de juridische levering is de onroerende zaak voor risico van de koper en dient de koper de onroerende zaak voor haar rekening en op een door haar te bepalen wijze te verzekeren. Indien de feitelijke levering aan de koper plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de juridische levering, dan gaat het risico op de koper over vanaf de datum van de feitelijke levering.

Artikel 22 Overdracht contractpositie

1. Het is de koper zonder schriftelijke toestemming daartoe van de gemeente niet toegestaan om de verplichtingen die koper op grond van de koopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden (voor zover deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard op de betreffende koopovereenkomst) heeft, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
2. Op schriftelijk verzoek van de koper kan de gemeente medewerking verlenen aan overdracht van het recht van de koper op juridische levering van de onroerende zaak aan een derde, bijvoorbeeld middels een zogenoemde A-B-C-levering. De gemeente is gerechtigd om hieraan nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 23 Doorverkoop

1. Indien een onroerende zaak wordt verkocht voor de bouw van meerdere woningen, staat de gemeente - in afwijking van artikel 13 van deze algemene

verkoopvoorwaarden - toe dat de koper de rechten op overdracht van gedeeltes van de onroerende zaak de grond overdraagt aan de (vervolg)kopers van de op de verkochte grond te bouwen woningen, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen.

2. De overdracht van de rechten op levering, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts plaatsvinden onder voorwaarde dat:
 - a. door de koper aan de (vervolg)kopers van de door koper te bouwen woningen de verplichting wordt opgelegd dat die (vervolg)kopers de grond zullen bebouwen overeenkomstig een door (of namens) burgemeester en wethouders goedgekeurd bouwplan;
 - b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover de (vervolg)kopers van de door hem op de verkochte grond te bouwen woningen heeft verplicht.

Artikel 24 Boetebepaling

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een zonder rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete van 10% procent van de koopsom, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel in de koopovereenkomst en/of deze algemene verkoopvoorwaarden afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente de bevoegdheid om een vergoeding te vorderen voor eventuele schade die is ontstaan en die de boete te boven gaat. Ook behoudt de gemeente het recht om daarnaast in rechte nakoming te vorderen.
3. Alle kosten die voortkomen uit de toerekenbare tekortkoming in de nakoming, komen voor rekening van de nalatige koper of diens rechtsverkrijger(s).

Artikel 25 Faillissement en beslag

1. Indien de koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, dan wel er voor het passeren van de akte van levering executoriaal beslag is gelegd op roerende en/of onroerende goederen van de koper, heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat een ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst is vereist.
2. Indien reeds de feitelijke levering van de onroerende zaak (het verkochte) heeft plaatsgevonden, is de koper verplicht de onroerende zaak (het verkochte) onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke levering van de onroerende zaak (het verkochte).

3. Als lid 1 of lid 2 uit dit artikel zich voordoet, zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom aan de koper worden terugbetaald, met vermindering van de uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigde kosten en boeten.

Artikel 26 Ingebrekestelling

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij na schriftelijk per aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld binnen de in de ingebrekestelling gestelde redelijke termijn nalatig is of blijft om aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een redelijke termijn is in ieder geval verstreken na verloop van dertig dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht alle schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke/juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van 10% van de totale koopsom.
4. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de in lid 3 vermelde boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Betaalde of verschuldigde boete wordt niet in mindering gebracht op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
6. Naast het hierboven gestelde behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 27 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen een andere manier van geschilbeslechting overeenkomen.

Artikel 28 Algemene termijnenwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 29 Domicilie

De koper zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht, met betrekking tot de gevolgen voor de verkoop en de juridische levering, bij de notariële akte

van levering domicilie te kiezen binnen de gemeente ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de notariële akte van levering wordt verleden.

Artikel 30 Kettingbedingen

1. De koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 16 van deze algemene verkoopvoorwaarden, bij de juridische levering van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak alsmede bij verlening c.q. vestiging daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen. De koper is verplicht om het in voornoemde artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 10% van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als het in lid 1 bepaalde verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbedingen van de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze het bepaalde in het in lid 1 bedoelde artikel als de verplichting om dit door te geven en de daaraan gekoppelde boete, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/zakelijk rechtigden(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 31 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

1. Indien in de koopovereenkomst meer dan één (rechts)persoon als koper is opgenomen, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de verkoop voortvloeien.
2. De verplichtingen die voor de koper uit de verkoop voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Artikel 32 Afwijkingsbevoegdheid

1. Het college kan besluiten dat van één of meerdere bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden wordt afgeweken.
2. Indien het college besluit tot afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.
3. Koper wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Artikel 33 Slotbepalingen

1. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn door het college op 11 mei 2023 vastgesteld en op 24 oktober 2023 gewijzigd vastgesteld. De geconsolideerde versie (inclusief de wijziging) treedt in werking daags na de bekendmaking in het Gemeenteblad.

2. Deze verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden 2023 betreffende de verkoop van bouwgrond door de gemeente Asten".

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten van 24 oktober 2023.

College van burgemeester en wethouders van Asten,

M. Derks
secretaris

A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk
burgemeester

Bijlage 3: Regeling vaststelling bijdrage ruimtelijke kwaliteit stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 1 Begripsbepalingen:

Bijdrage ruimtelijke kwaliteit:

Het financieel bijdragen aan de uitwerking van de ruimtelijke ambities zoals vastgelegd in de omgevingsvisie door middel van gemeentelijke investeringen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee het woon-, leef- en vestigingsklimaat.

Bedrijven:

Alle bedrijfsfuncties, exclusief detailhandelsfuncties.

Bruto vloeroppervlak (BVO):

De totale oppervlakte van een gebouw, gemeten vanaf de buitenkant van de buitenmuren. Het omvat alle verdiepingen en delen van het gebouw, inclusief gangen, trappenhuisen, gemeenschappelijke ruimtes en technische ruimtes.

Grondgebonden woning:

Een hoofdgebouw dat één woning omvat die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau, waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld en die de beschikking heeft over een op de grond gelegen terras en/of een tuin.

Detailhandel:

Bedrijven die fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument leveren.

Gebruiksoppervlak (GBO):

De totale oppervlakte van een gebouw die daadwerkelijk gebruikt kan worden. Het omvat alle ruimtes die functioneel zijn en door mensen kunnen worden gebruikt.

Hoofdgebouw:

Gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Hierbij wordt de gehele bouwmassa van dit belangrijkste gebouw bij het hoofdgebouw gerekend.

Niet grondgebonden woningen:

Alle woningen die niet voldoen aan de begripsomschrijving 'grondgebonden woning'.

Stedelijke ontwikkeling:

het werkingsgebied 'stedelijk ontwikkeling' zoals is bepaald in de interim omgevingsverordening Noord-Brabant dan wel het door Provinciale Staten van Noord-Brabant vast te stellen vervangend werkingsgebied.

Woning:

Complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouden.

Wijziging van het planologisch regime:

Een verandering van geldende bestemming als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening dan wel functie als bedoeld in de Omgevingswet door middel van een wijziging of

afwijking van de bestemming/omgevingsplan en/of de op deze bestemming/functie van toepassing zijnde bouw- en/of gebruiksregels.

Overige functies:

Niet zijnde woningen, bedrijven of detailhandelsfuncties.

Regeling:

Deze 'Regeling vaststelling bijdrage ruimtelijke kwaliteit stedelijke ontwikkelingen'.

Sociale huurwoning:

Een woning met een (aanvangs-)huurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.

Regeling:

Deze 'Regeling vaststelling bijdrage ruimtelijke kwaliteit stedelijke ontwikkelingen'.

Artikel 2 Wijze van meten:

Bij de toepassing van deze Regeling wordt de inhoud van het Hoofdgebouw als volgt vastgesteld:

de planologisch maximaal toegestane bouwmogelijkheden tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken van het Hoofdgebouw zoals die mogelijk wordt gemaakt door middel van de Wijziging van het planologisch regime.

Artikel 3 Werkingsgebied:

Deze Regeling heeft uitsluitend betrekking op besluiten tot wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het op verzoek van een ontwikkelaar/ initiatiefnemer toestaan van een stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 4 Criteria t.b.v. het bepalen van de hoogte van de bijdrage ruimtelijke kwaliteit:

Ingeval van een ingediend verzoek door een ontwikkelaar/initiatiefnemer tot wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het toestaan van een bouwplan ten behoeve van een stedelijke ontwikkeling, is een bijdrage ruimtelijke kwaliteit aan de gemeente verplicht.

De hoogte van de Bijdrage ruimtelijke kwaliteit wordt als volgt vastgesteld:

Grondgebonden woningen:

Per aangevraagde woning is € 2.000,- verschuldigd.

- Verder is, ongeacht het aantal woningen een bedrag verschuldigd van € 35,- per kubieke meter voor dat gedeelte van de inhoud van het hoofdgebouw dat de 300 kubieke meters overschrijdt.

Niet grondgebonden woningen:

Per aangevraagde woning is € 2.000,- verschuldigd.

- Ongeacht het aantal woningen is daarnaast een bedrag verschuldigd over de inhoud van het Hoofdgebouw waarin door middel van een Wijziging van het planologisch regime nieuwe woningen worden toegestaan. Dit bedrag bestaat uit

€ 10,- per kubieke meter voor dat gedeelte van de inhoud dat groter is dan het resultaat van het aantal woningen vermenigvuldigd met 210.

Bedrijven:

- Per 100 m2 BVO die toegevoegd wordt is een bijdrage van € 3.000,- verschuldigd. Indien het aantal BVO's met de aanvraag onveranderd blijft is per kubieke meter die toegevoegd wordt € 5,- verschuldigd.

Detailhandel:

- Per 100 m2 BVO die toegevoegd wordt is een bijdrage van € 6.000,- verschuldigd. Indien het aantal BVO's met de aanvraag onveranderd blijft is per kubieke meter die toegevoegd wordt € 10,- verschuldigd.

Overige functies:

- Per 100 m2 BVO die toegevoegd wordt is een bijdrage van € 2.000,- verschuldigd. Indien het aantal BVO's met de aanvraag onveranderd blijft is per kubieke meter die toegevoegd wordt € 5,- verschuldigd.

Artikel 5 Uitzondering Sociale huurwoningen:

Voor Sociale huurwoningen hoeft geen Bijdrage ruimtelijke kwaliteit te worden voldaan. De Regeling is hierop niet van toepassing.

Artikel 6 Indieningsvereiste aanvraag Wijziging planologisch regime:

In verband met de Wijziging van het planologisch regime sluit de initiatiefnemer een schriftelijke overeenkomst met de gemeente inzake de Bijdrage ruimtelijke kwaliteit. De overeenkomst moet deel uitmaken van de aanvraag tot wijziging van het planologisch regime.

Artikel 7 Hardheidsclausule:

Indien onverkorte toepassing van deze Regeling in individuele gevallen wegens bijzondere omstandigheden onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen doelen, kan het college van burgemeester en wethouders daar van afwijken.

Artikel 8 Slotbepaling:

Deze Regeling kan worden aangehaald als de 'Regeling vaststelling bijdrage ruimtelijke kwaliteit initiatieven binnen stedelijk gebied' en treedt in werking de dag na het tijdstip van haar bekendmaking.