Oorspronkelijke tekst Nota Grondbeleid, paragraaf GRONDUITGIFTE, vastgesteld 16 december 2021, pagina 14:

GRONDUITGIFTE

Oss hanteert bij gronduitgifte marktconforme prijzen en voorwaarden conform het grondprijsbeleid.

Grondverkoop

De gemeente kan gronden met een biedproces op de markt brengen of één-op-één verkopen. Bij een tender brengen marktpartijen in concurrentie een aanbieding uit. Dit zorgt voor marktwerking en geeft een optimale opbrengst. Oss kan in het tenderdocument een bodemprijs noemen, die de gemeente baseert op het programma dat op basis van het tenderdocument kan worden ontwikkeld (bouwenvelop). Deze bodemprijs is marktconform.

Grondprijzen

De grondprijzen zijn marktconform en zijn vastgelegd in het grondprijsbeleid van de gemeente. Het grondprijsbeleid gaat uit van een functionele grondprijs. Per functie en gebied wordt een vaste marktconforme grondprijs per m^2 bepaald. Het college stelt hiervoor jaarlijks een grondprijzenbrief vast voor de grondprijzen. De grondprijzenbrief bevat de basisprijzen en kan hierbij differentiëren naar kernen, wijken en indien nodig specifieke projecten en woningbouwtypologieën. De basisprijzen gelden voor de kaders om op kavelniveau een eventuele opslag/afslag op de basisprijs te bepalen; dit is afhankelijk van de courantheid van de specifieke bouwkavel.

Daarnaast heeft het college de mogelijkheid om waar nodig maatwerk toe te passen. Bij maatwerk onderbouwt de gemeente de grondprijs zonodig met een onafhankelijke taxatie, een onafhankelijke marktconformiteitstoets of is de grondprijs tot stand gekomen in concurrentie, bijvoorbeeld met een tender of een grondbod.

Vestigen van zakelijk rechten/huur en bruikleen

De uitgifte in volle eigendom is het uitgangspunt van de gemeente. In voorkomende gevallen kan de gemeente besluiten om hiervan af te wijken en te kiezen voor het vestigen van zakelijk rechten of de gronden in huur of bruikleen uit te geven. Dit zal bij situaties zijn waarbij de gemeente haar regie wil behouden op de grond en het gebruik hiervan. Dan vormt de uitgifte in erfpacht of het vestigen van een opstalrecht een goed alternatief. Ook denkbaar is dat de gemeente een huurovereenkomst of een bruikleenovereenkomst wil afsluiten. Vooral in de gevallen waarbij de gemeente relatief snel over de grond wil beschikken of de grond tijdelijk uitgeeft vooruitlopend op een definitieve bestemming of ontwikkeling, is bruikleen een goed toepasbaar instrument
De uitgifte in erfpacht en het vestigen van een opstal is maatwerk. De condities en vestigingsvoorwaarden zijn afgestemd op marktconforme en redelijke uitgangspunten, waarbij de gemeente een gelijkwaardige rechtspositie inneemt ten opzichte van de zakelijke gerechtigde. De canon of retributie wordt bepaald aan de hand van de uitgangspunten van het grondprijsbeleid en grondprijzenbrief.

Gewijzigde tekst Nota Grondbeleid, paragraaf GRONDUITGIFTE, vastgesteld 16 december 2021, (pagina 14), gewijzigd bij collegebesluit van @ april 2022.

GRONDUITGIFTE

Oss hanteert bij gronduitgifte marktconforme prijzen en voorwaarden conform het grondprijsbeleid.

Bij iedere voorgenomen uitgifte van onroerende zaken -zowel gebouwd als ongebouwd- vraagt de gemeente zich af of er meerdere gegadigden (kunnen) zijn. Als dat het geval is, wordt er een openbare selectieprocedure georganiseerd. De gemeente stelt de gewenste selectieprocedure per geval of per categorie vast. Dit kan ook inhouden dat een tender wordt uitgeschreven.

Voor de categorie sociale huurwoningen geldt dat enkel woningbouwcorporaties in aanmerking komen. Dit omdat woningcorporaties wettelijk zijn aangemerkt als “toegelaten instellingen”. Zij hebben een bijzondere taak als het gaat om de ontwikkeling, realisatie en duurzame instandhouding van de sociale woningvoorraad. Deze taak is erop gericht om te zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Bovendien hebben corporaties een brede maatschappelijke taak in het bieden van kwalitatief goede woningen in een prettige (leefbare) omgeving. De uitvoering hiervan is wettelijk geborgd. Door de gronden bestemd voor sociale huurwoningen alleen uit te geven aan woningcorporaties worden zij maximaal in staat gesteld de juiste woningen onder de juiste condities toe te voegen aan de Osse woningvoorraad. Daarnaast is een rechtvaardige, doelmatige en marktgerichte verdeling van de huurwoningen via WoonService Regionaal Coöperatief U.A. gewaarborgd.

Als de gemeente van oordeel is dat er maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor een uit te geven onroerende zaak, maakt de gemeente bekend waarom op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat enkel deze ene serieuze gegadigde in aanmerking komt. Daarbij geldt dat: (1) tegen de voorgenomen uitgifte geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht kunnen worden ingediend of ingesteld, en (2) dat een belanghebbende die zich niet kan verenigen met de voorgenomen uitgifte, dit binnen een termijn van 20 kalenderdagen na de publicatie, kenbaar kan maken door een kort geding tegen het voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank, en (3) dat de termijn van 20 kalenderdagen wordt aangemerkt als vervaltermijn.

Grondverkoop

De gemeente kan gronden via een openbare selectieprocedure, al dan niet met een biedproces, op de markt brengen of (na gemotiveerde publicatie zoals hiervoor omschreven) één-op-één verkopen. Bij een tender brengen marktpartijen in concurrentie een aanbieding uit. Dit zorgt voor marktwerking en geeft een optimale opbrengst. Oss kan in het tenderdocument een bodemprijs noemen, die de gemeente baseert op het programma dat op basis van het tenderdocument kan worden ontwikkeld (bouwenvelop). Deze bodemprijs is marktconform.

Grondprijzen

De grondprijzen zijn marktconform en zijn vastgelegd in het grondprijsbeleid van de gemeente. Het grondprijsbeleid gaat uit van een functionele grondprijs. Per functie en gebied wordt een vaste marktconforme grondprijs per m^2 bepaald. Het college stelt hiervoor jaarlijks een grondprijzenbrief vast voor de grondprijzen. De grondprijzenbrief bevat de basisprijzen en kan hierbij differentiëren naar kernen, wijken en indien nodig specifieke projecten en woningbouwtypologieën. De basisprijzen gelden voor de kaders om op kavelniveau een eventuele opslag/afslag op de basisprijs te bepalen; dit is afhankelijk van de courantheid van de specifieke bouwkavel.

Daarnaast heeft het college de mogelijkheid om waar nodig maatwerk toe te passen. Bij maatwerk onderbouwt de gemeente de grondprijs zonodig met een onafhankelijke taxatie, een onafhankelijke marktconformiteitstoets of is de grondprijs tot stand gekomen in concurrentie, bijvoorbeeld met een tender of een grondbod.

Vestigen van zakelijk rechten/huur en bruikleen

De uitgifte in volle eigendom is het uitgangspunt van de gemeente. In voorkomende gevallen kan de gemeente besluiten om hiervan af te wijken en te kiezen voor het vestigen van zakelijk rechten of de gronden in huur of bruikleen uit te geven. Dit zal bij situaties zijn waarbij de gemeente haar regie wil behouden op de grond en het gebruik hiervan. Dan vormt de uitgifte in erfpacht of het vestigen van een opstalrecht een goed alternatief. Ook denkbaar is dat de gemeente een huurovereenkomst of een bruikleenovereenkomst wil afsluiten. Vooral in de gevallen waarbij de gemeente relatief snel over de grond wil beschikken of de grond tijdelijk uitgeeft vooruitlopend op een definitieve bestemming of ontwikkeling, is bruikleen een goed toepasbaar instrument De uitgifte in erfpacht en het vestigen van een opstal is maatwerk. De condities en vestigingsvoorwaarden zijn afgestemd op marktconforme en redelijke uitgangspunten, waarbij de gemeente een gelijkwaardige rechtspositie inneemt ten opzichte van de zakelijke gerechtigde. De canon of retributie wordt bepaald aan de hand van de uitgangspunten van het grondprijsbeleid en grondprijzenbrief.