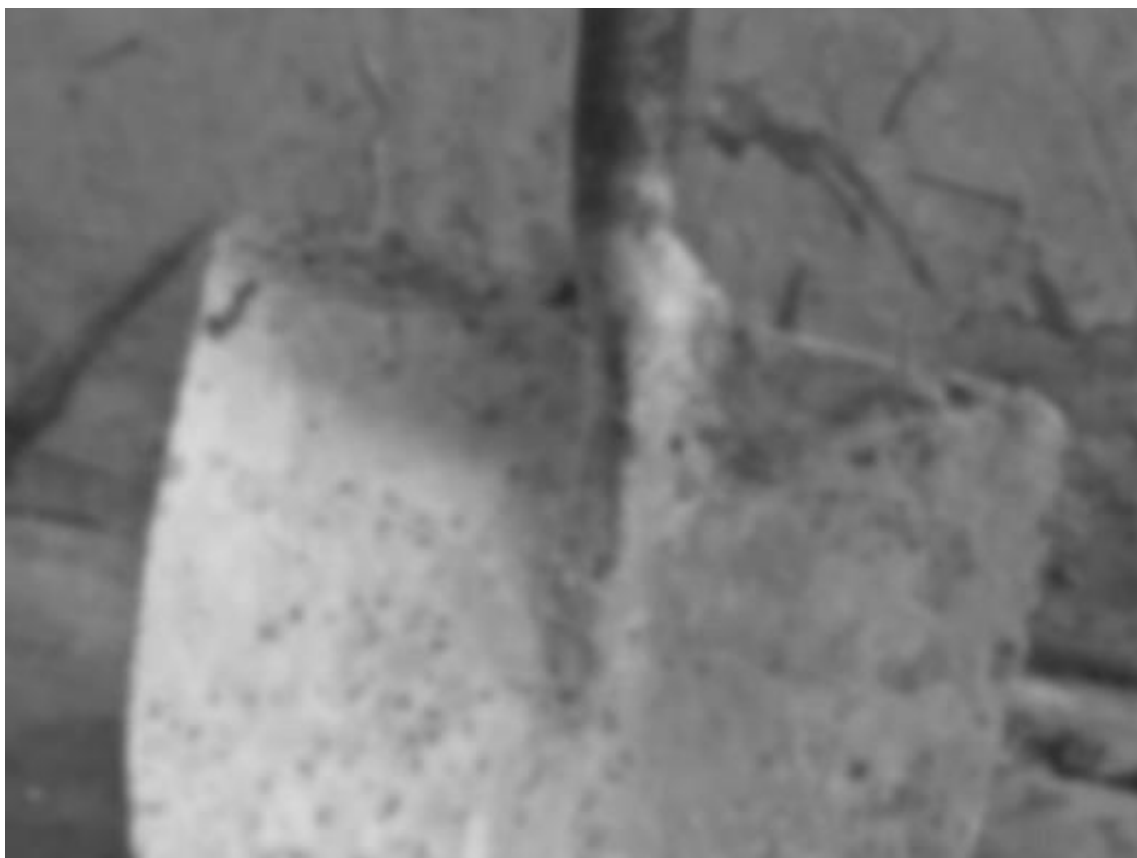


Nota Grondbeleid 2023

Actualisatie



Inhoudsopgave

Samenvatting

1 Inleiding

- 1.1 Actualisatie van de nota grondbeleid
- 1.2 Grondbeleid in context
- 1.3 Leeswijzer

2 Grondbeleid

- 2.1 Omschrijving huidig grondbeleid
- 2.2 Actief
- 2.3 Faciliterend (passief)
- 2.4 PPS
- 2.5 Instrumenten
- 2.6 Grondprijsbeleid
- 2.7 Beleid t.a.v. Didam-arrest

3 Financiën en organisatie

- 3.1 Taakverdeling en organisatie
- 3.2 Planning & Control cyclus
- 3.3 Grondexploitatie en methoden van verlies – en winstneming
- 3.4 Risicomanagement
- 3.5 Weerstandsvermogen

Bijlage 1	Indeling en beschrijving mogelijke uitbreidingslocaties/gebiedsontwikkelingen
Bijlage 2	Opbouw grondexploitatie
Bijlage 3	Voorbeeld stappenplan procedure en voorbeelden criteria

Samenvatting

De Nota Grondbeleid van de gemeente Montfoort dateert uit 2014. Met de gemeenteraads-verkiezingen achter de rug, is het wenselijk de nieuwe raad de gelegenheid te bieden zich uit te spreken over zijn kaderstellende, sturende en controlerende taak bij het grondbeleid. De vorm die daarvoor is gekozen is een geactualiseerde nota grondbeleid.

Bij het grondbeleid is de belangrijkste beleidsvraag welke strategie de gemeente bij een gebiedsontwikkeling kiest. Wil de gemeente daarin een actieve rol spelen of meer de rol van regisseur die tevens faciliteert? Het antwoord op die vraag is niet eenduidig en afhankelijk van veel factoren zoals het maatschappelijk belang van de gebiedsontwikkeling, de gewenste gemeentelijke inzet, financiële risico's die kunnen worden gelopen, de aanwezige "actoren" en locatie gebonden factoren.

In deze notitie wordt gekozen voor een rol van de gemeente die in hoofdlijn kan worden aangeduid als: **Regie voeren door te faciliteren waar het kan en te acteren waar het moet**. Beter samengevat als: Regie in grondbeleid. Tegelijkertijd wordt daarbij erkend dat maatwerk nodig is. Deze visie wordt in deze notitie onderbouwd en toegelicht waarna vervolgens de invulling ervan gestalte krijgt door een toelichting op en kaderstellende beleidsuitspraken over de beheersing van de instrumenten voor het grondbeleid en de beheersing van financiële risico's van het grondbeleid.

1 Inleiding

1.1 Actualisatie van de nota grondbeleid

De nota grondbeleid van de gemeente Montfoort is in 2014 voor het laatst geactualiseerd. Destijds was er nog sprake van de UW-samenwerking. Vanaf 2021 opereert de gemeente Montfoort weer geheel zelfstandig, in combinatie met de gemeentelijke verkiezingen van 2022 is het nu opportuun om een actualisatie van het grondbeleid te laten plaatsvinden.

Deze nota grondbeleid continueert het beleid van de huidige lijn, namelijk door *“regie te voeren door te faciliteren waar het kan en te acteren waar het moet”*. Het is de ambitie om de kwaliteit van de voorzieningen op peil te houden en om samen verder te bouwen aan een toekomstbestendig Linschoten en Montfoort.

1.2 Grondbeleid in context

Zoals aangegeven is het de ambitie om de kwaliteit van de voorzieningen in de gemeente op peil te houden en dat samen te doen in een wereld, die blijft veranderen.

Het realiseren van deze ambitie speelt zich af in een deels stedelijk bebouwde omgeving. Uitleggebieden zijn immers niet meer voorradig. Er zijn diverse herontwikkelingsopgaven en uitbreidingslocaties. Deze toekomstige mogelijke ontwikkelopgaven zijn weliswaar kleiner van omvang, maar ook een stuk complexer van aard dan bouwen in een uitleggebied. Samen zal daarom getracht moeten worden een ontwikkeling tot stand te brengen waarbij de diverse belangen zorgvuldig zijn afgewogen.

Er liggen diverse opgaven die de komende jaren een belangrijke rol spelen:

Energietransitie

De (landelijke) Klimaatagenda raakt ook ons. Op meerdere schaalniveaus is het merkbaar dat de natuur en het landschap onder druk staan. De opgave om tot CO2 reducties te komen ligt er. In de RES U16 (regionale energiestrategie) ligt er dan ook een gezamenlijke opdracht en zijn er kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd in de Regionale omgevingsagenda Lopikerwaard 2040 en Omgevingsvisie Montfoort ‘Vitale kernen in een waardevol landschap’.

Regionale samenwerking

In bovenstaande Regionale omgevingsagenda wordt samen met andere gemeenten ook gewerkt aan het komen tot een regionaal gedragen integraal ruimtelijk perspectief en programma als ontwikkelingsrichting van deze regio tot 2040 op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, groen (incl. recreatie, landschap) en energie.

Wetgeving

In 2024 zal de Omgevingswet ingaan. Deze wet gaat over alles wat we om ons heen zien, horen en ruiken: de fysieke leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan bebouwing, bodem, water, lucht, natuur en cultureel erfgoed. De wet heeft grote invloed op het doen en laten van inwoners, ondernemers en organisaties. De Wet ruimtelijke ordening (waarin het grondbeleid instrumentarium is geregeld) gaat op in de Omgevingswet. Ook de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten gaan via de Aanvullingswet Grondeigendom op in de Omgevingswet.

Er zal ook een omgevingsvisie worden vastgesteld die de structuurvisie uit 2009 vervangt. De omgevingsvisie is breder dan de structuurvisie en de kansen en opgaven voor de fysieke leefomgeving worden meer in samenhang bekeken. De volgende thema's krijgen een plek in de omgevingsvisie: Energie en klimaat, Groen en natuur, Bodem, Wonen, Water, Erfgoed en cultuurhistorie, Ruimtelijke structuur, Infrastructuur en mobiliteit, Geluid en luchtkwaliteit, Omgevingskwaliteit.

Ook andere regelgeving beïnvloedt het grondbeleid: Europese staatssteunregels, Europese aanbestedingsregels, Provinciale inpassingsplannen, Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten. Tot slot, op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad in het zogenaamde Didam-arrest geoordeeld dat een overheidslichaam (zoals een gemeente) bij de verkoop van een aan haar toebehorende onroerende zaak gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar die onroerende zaak. Het overheidslichaam moet bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke

overeenkomsten namelijk de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. De hoofdregel kent ook een uitzondering. Mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden, indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop. Bij het opstellen van de criteria worden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht genomen. Aan de te stellen criteria wordt aldus een zorgvuldige afweging ten grondslag gelegd, waarbij alle relevante belangen zijn betrokken. Ook in dat geval dient de gemeente haar voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand en op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Een nadere toelichting van deze criteria wordt gegeven in bijlage 3.

Het grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van onder andere volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken. Het grondbeleid is daarom niet leidend, maar ondersteunend aan deze ruimtelijke doelstellingen.

Er zal dikwijls sprake zijn van een gezond spanningsveld tussen de ruimtelijke doelstellingen en het financiële resultaat van het grondbeleid. Immers kent de uitvoering van grondbeleid, daar waar de gemeente zelf de grondexploitaties voert (en dus actief optreedt), grote risico's. Financiële risico's die de gemeentebegroting niet mogen belasten. De komende jaren zullen enkele potentiële uitbreidingslocaties (zie bijlage 1) nader onderzocht worden en bekeken worden of en bij welke locatie een grondexploitatie wenselijk en haalbaar is.

Er is geen blauwdruk voor het voeren van grondbeleid die toepasbaar is op elke locatie en ten aanzien van elke gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Daarom houden we de ingezette lijn aan dat per project/initiatief bepaald wordt welke rol (passief of actief, zie hoofdstuk 2) we als gemeente kunnen en/of moeten innemen, teneinde de kans op een succesvolle realisatie van een bepaalde ruimtelijke doelstelling zo groot mogelijk te maken.

1.3 Leeswijzer

Er is gestart met een samenvatting van de 3 hoofdstukken, die hierna afzonderlijk aan de orde komen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende tekst en geeft een weergave van de huidige omstandigheden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op wat grondbeleid allemaal kan inhouden en welke keuze de gemeente daarin heeft gemaakt. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 de financiële en organisatorische kant van het grondbeleid behandeld. In de drie bijlagen wordt een toelichting gegeven op mogelijke ontwikkellocaties, de opbouw van een grondexploitatie en gehanteerde criteria inzake het Didam-arrest.

2 Grondbeleid

Uit de inleiding blijkt dat grondbeleid kort kan worden omschreven als: *'het bereiken van gewenste publieke doelen met inzet van het grondbeleidsinstrumentarium op de grondmarkt'*. Om die doelen te bereiken zijn er verschillende wegen die bewandeld kunnen worden. Deze komen nu aan de orde.

2.1 Huidig grondbeleid

Het huidige beleid wordt dus aangeduid als *"regie in grondbeleid"*. Dit houdt in dat per situatie danwel locatie maatwerk wordt toegepast op het te voeren grondbeleid. Zo zal per project/initiatief worden bekeken welke vorm van grondbeleid (actief / faciliterend) gevoerd wordt door de gemeente en met welk instrument. Het maatwerk is afhankelijk van de geformuleerde doelstellingen, de prioriteit die de gemeente aan een ontwikkeling geeft, de financiële consequenties en de risico's die gelopen worden.

Deze invulling van het grondbeleid is een combinatie van 2 manieren van hoofdvormen van het uitvoeren van grondbeleid. In totaal zijn er 3 hoofdvormen van uitvoering van grondbeleid te onderscheiden. Het onderscheid zit in de mate van sturing die de gemeente nodig vindt om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Sturing op het wel of niet verkrijgen van het eigendom, sturing op verhaal van kosten en verdeling opbrengsten en sturing op de risico's. De hoofdvormen die kunnen worden onderscheiden zijn:

- *Actief grondbeleid*;
- *Faciliterend grondbeleid*;
- en *Publiek Private Samenwerking (PPS)*. In figuur 1 zijn deze hoofdvormen schematisch weergegeven, gericht op de rol die de gemeente en de "derden" in de betreffende hoofdvorm/strategie inneemt

2.2 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid verwerft de gemeente de te ontwikkelen gronden zelf. De gemeente maakt daarbij gebruik van de instrumenten verwerving, ruiling en indien nodig het voorkeursrecht en onteigening. De gemeente zorgt er vervolgens zelf voor dat de grond geschikt wordt gemaakt voor het bouwen, het bouwrijp maken. Het gaat dan veelal om grondwerkzaamheden, soms gecombineerd met sloop, het leggen van kabels en leidingen, weginfrastructuur e.d. Na het bouwrijp maken verkoopt de gemeente de grond aan derden, zoals bouwers, ontwikkelaars, corporaties, particulieren e.d. die er voor zorgen dat de gewenste bebouwing daadwerkelijk wordt neergezet. Via de verkoop van de grond, de uitgifte, heeft de gemeente de mogelijkheid de gemaakte kosten terug te halen. De gemeente heeft in dit model een sterk sturende rol, via het eigendom van de grond, de grondexploitatie en –uitgifte en het bestemmingsplan.

Het succes van actief grondbeleid wordt mede bepaald door de wijze van samenwerking met marktpartijen en/of andere overheden. Voordeel van samenwerking met marktpartijen is het verkrijgen van extra kennis en kunde en dat markt partijen bereid zijn risicodragende investeringen te doen. Belangrijk voor een actief grondbeleid is dat kennis en kunde aanwezig is om grondexploitaties uit te voeren. Aan het voeren van een grondexploitatie zijn financiële risico's verbonden; ofwel niet alle meevallers maar ook tegenvallers zijn voor rekening van de gemeente. Om die te beheersen wordt bij actief grondbeleid veelal een projectmatige aanpak gevolgd en worden haalbaarheids- en risico-onderzoeken uitgevoerd.

Met een actief grondbeleid heeft de gemeente een maximaal sturende rol in locatieontwikkelingen en worden gemaakte kosten optimaal verhaald via gronduitgifte. Actief grondbeleid brengt financiële risico's met zich mee en het verhalen van de kosten is ook afhankelijk van de marktomstandigheden. Actief grondbeleid vereist dan ook voldoende financiële armslag van de gemeente vooral voor investeringen en rentelasten en voor het afdekken van financiële risico's. Ook vereist een actief grondbeleid doorgaans forse inspanningen van het ambtelijke apparaat.

Voordelen van actief grondbeleid:

- Maximale sturing op gemeentelijke doelstellingen;
- Maximale sturing op de kwaliteit van de planontwikkeling;
- Sterke onderhandelingspositie;

- Mogelijkheid bepalen van de uitgifteprijs en voorwaarden;
- Het behoud van initiatief en de mogelijkheid tot het kiezen van partners bij de ontwikkeling binnen de wettelijke mogelijkheden;
- Het inzetten van voordelige exploitatiesaldi voor binnen- en buitenplanse verevening en andere doeleinden. De exploitatiewinsten komen ten goede van de gemeente;
- De gemeente kan zelf bepalen welke bestemmingen wanneer worden gerealiseerd.
- Mogelijkheid om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan c.q. tijdig te kanaliseren.

Nadelen van actief grondbeleid

- Risico's komen voor rekening van de gemeente;
- Er is financiële en organisatorische ruimte nodig.

2.3 Faciliterend (passief) grondbeleid

Essentie van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente daarin niet de grondexploitatie voert maar dit overlaat aan de private ontwikkelaars. Sturing door de gemeente op de gewenste ontwikkeling loopt daardoor dan ook niet via het grondeigendom maar via het bestemmingsplan en in combinatie met kostenverhaal de grondbeleidsinstrumenten exploitatie-overeenkomst (anterieure overeenkomst) en zo nodig exploitatieplan. Bij deze vorm van grondbeleid ligt de rol van de gemeente vooral bij het tot stand brengen van beleid en planvorming.

Bij faciliterend grondbeleid is vanuit de gemeente beperkte capaciteit nodig voor het opstellen en/of toetsen van plannen, grondexploitaties en eventueel exploitatieplannen. Er is wel capaciteit nodig om ervoor te zorgen dat de infrastructuur en het openbaar gebied volgens de wensen van de gemeente wordt gerealiseerd. De gemeente loopt bij faciliterend grondbeleid geen of weinig financiële risico's. De sturingsmogelijkheden zijn beperkt. Kosten worden in principe verhaald op de ontwikkelende partijen.

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente de grond zelf niet of niet volledig in eigendom. De gemeente kan wel invloed uitoefenen op het handelen van de particuliere grondeigenaar door het afsluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst. De mogelijkheden daarvoor zijn sinds 1 juli 2008, door opname van Afdeling 6.4 Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening, sterk verbeterd. In de overeenkomst worden o.o. afspraken gemaakt over financiële bijdragen aan de kosten die de gemeente maakt, maar ook bijvoorbeeld de inrichting en oplevering van de openbare ruimte. Een overeenkomst is gebaseerd op vrijwilligheid. Wanneer de ontwikkelende partijen niet bereid zijn een voor de gemeente bevredigende overeenkomst te sluiten, wordt een exploitatieplan (gebaseerd op afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening) opgesteld, zodat bij vergunningverlening voor de bouw een exploitatiebijdrage zeker is gesteld. In een exploitatieplan legt de gemeente het kostenverhaal en de precieze uit te voeren werken publiekrechtelijk vast.

Voordelen van faciliterend grondbeleid:

- Beperkt risico voor de gemeente, de financiële risico's van de grondexploitatie liggen bij de externe marktpartijen;
- Financieel en organisatorisch beslag bij derden.

Nadelen van faciliterend grondbeleid:

- Het primaat van het ontwikkelen ligt bij de particuliere eigenaar, de sturingsmogelijkheden zijn beperkter dan bij actief grondbeleid;
- Minder invloed op de exploitatiewinst;
- Minder invloed op de planning en timing van gewenste locatieontwikkelingen.

2.4 Publiek Private Samenwerking

Naast actief en faciliterend grondbeleid zijn er nog tal van mengvormen denkbaar. Dit wordt veelal samengevat als een Publiek Private Samenwerking (PPS). Mochten marktpartijen belangrijke grondposities hebben en komen de door de gemeente gewenste ontwikkelingen niet autonoom tot stand, dan onderzoeken wij de mogelijkheden van samenwerking. Dit omdat op deze wijze zowel de sturing als de financiële aspecten, voor de gemeente het best geborgd zijn.

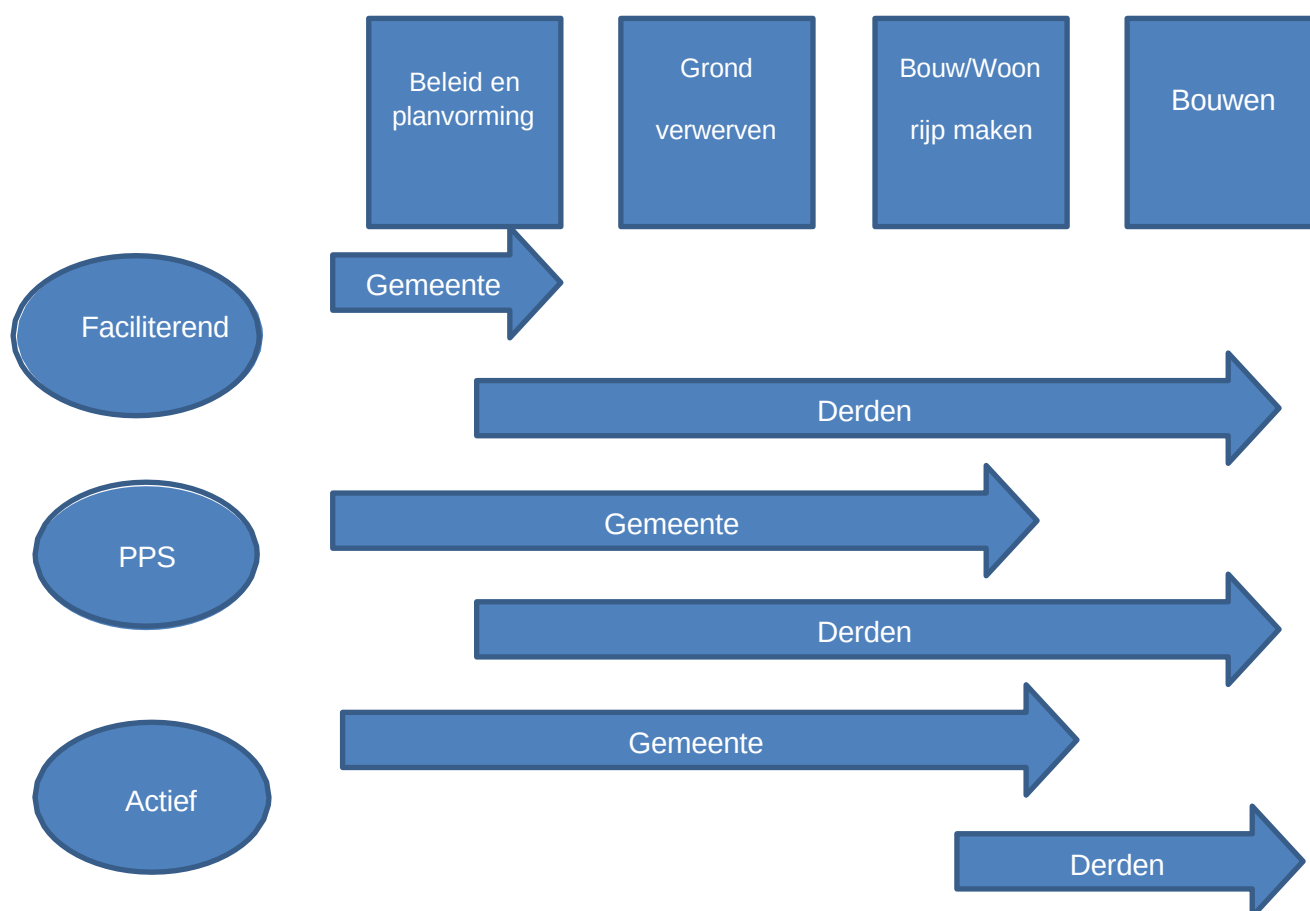
Maatwerk

Grondbeleid is maatwerk. Een actieve inzet van grondbeleid betekent echter niet per definitie een actieve rol voor de gemeente in elke ruimtelijke ontwikkeling. Het vereist wél in elk geval een proactieve houding om te kunnen komen tot een faciliterend grondbeleid. Hierbij hoort ook een goede manier van in- en extern samenwerken met een hoog niveau van dienstverlening.

Van belang is flexibel te zijn in de aanpak naar aanleiding van doelen en omstandigheden. Voor iedere locatie gelden specifieke doelstellingen en omstandigheden. Daarnaast zijn de grondposities van gemeente en marktpartijen bepalend voor de strategie die kan worden gevolgd. De gemeente heeft een sterkere positie in het ontwikkelingsproces wanneer gronden in eigendom zijn dan in die gevallen waarin zij geen grondpositie heeft.

Tot slot blijft een gezonde financiële huishouding van de gemeente het uitgangspunt, dat de (gemeentelijke) begroting in basis in evenwicht is en dat de inkomsten uit de grondexploitatie hier niet als dekking voor gelden.

Figuur 1 Hoofdvormen Grondbeleid



2.5 Instrumenten

Er zijn diverse instrumenten die gebruikt kunnen worden bij het grondbeleid. Hieronder worden de belangrijkste instrumenten kort besproken.

Grondexploitatie (actief)

Met de ontwikkeling en uitvoering van elk ruimtelijk plan zijn kosten en meestal ook opbrengsten gemoeid. Kenmerkend voor deze kosten en opbrengsten is dat zij zich over een meerjarige periode voordoen. Daarom moet rekening gehouden worden met de tijdswaarde van het geld. Dit betekent dat, onder invloed van onder meer inflatie, € 1,- nu een hogere waarde kent dan € 1,- over 10 jaar. De begroting van het te ontwikkelen ruimtelijke plan, waarin de kosten en opbrengsten bij elkaar worden gebracht en in de tijd vergelijkbaar worden gemaakt, wordt de grondexploitatie (GREX) genoemd.

Gronduitgifte (actief)

De gemeente Montfoort zal in beginsel grond verkopen, maar gaat soms over tot verhuur (bijvoorbeeld van snippergroen) of uitgifte in erfpacht, bijvoorbeeld als het gaat om grond die de gemeente in eigendom wenst te houden of wanneer de marktomstandigheden nog niet optimaal zijn voor verkoop.

De grond die de gemeente verkoopt is meestal bouwgrond. Dat wil zeggen grond die technisch en juridisch in bouwrijpe staat verkeert, wat in de algemene verkoopvoorwaarden nader is gedefinieerd. Verkoop van bouwgrond geschiedt door middel van het sluiten van een overeenkomst. Daarin regelt de gemeente tegen welke prijs, onder welke voorwaarden, met welke bestemming en met welke functie zij de grond aan een particulier of een marktpartij wenst te verkopen.

Selectie van marktpartijen (actief)

Door middel van selectie probeert de gemeente de beste uitvoerder voor de betreffende opdracht te selecteren. Op die manier wordt de kwaliteit, tijdige realisatie en financiële afwikkeling van de opdracht gewaarborgd.

De selectie van marktpartijen vindt transparant plaats. Op voorhand wordt de afweging gemaakt of de grond in concurrentie of onderhands wordt uitgegeven. Bij onderhandse uitgifte vindt altijd een marktconformiteitstoets plaats en wordt getoetst of dit aantoonbare meerwaarde heeft voor het realiseren van inhoudelijke ambities. Het College van Burgemeester en Wethouders (College van B&W) bepaalt de uiteindelijke selectie. Enkele factoren die bij de selectie een belangrijke rol spelen zijn: stedenbouwkundige invulling, maatschappelijk draagvlak, financiële kaders en duurzaamheid.

Stedelijke herverkaveling (actief/faciliterend)

Dit is een instrument waarbij eigenaren en gebruikers samen een gebiedsplan maken. Door te ruilen en verrekenen van grond en opstallen kan op een kostenefficiënte manier tot een betere indeling van functies worden gekomen.

Request for proposal (faciliterend)

Als er geen initiatieven komen uit de samenleving voor een locatie waar de gemeente graag ontwikkelingen ziet, dan gaan we de markt uitdagen om met initiatieven te komen. Dat kan bijvoorbeeld door het gezamenlijk met de markt en inwoners opstellen van een gebiedsvisie of door middel van het voeren van marktconsultaties met verschillende marktpartijen gevolgd door een uitvraag.

2.6 Grondprijsbeleid

Het vertrekpunt voor de grondprijsbepaling is dat deze marktconform is, objectief bepaald, transparant en geschoond is van subsidies of premies. Daarbij moet bedacht worden dat grondprijzen sterk onderhevig zijn aan economische (conjuncturele) ontwikkelingen en afhankelijk van locatie en programma. Tevens is van invloed relevante wet- en regelgeving, bijvoorbeeld Europese staatssteunregels.

In de gemeente Montfoort is het gebruikelijk om de prijs per locatie of project te berekenen en daarbij verschillende methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld residuele grondwaardeberekening, comparatieve methode, vaste prijs per m²) toe te passen, ter vergelijking en ter meerdere zekerheid. Dit alles om ervoor te zorgen dat de gemeente daadwerkelijk de marktconforme prijs in rekening brengt. Als de grond in concurrentie wordt uitgegeven, waarbij aan meerdere partijen wordt gevraagd een grondbod te doen, dan wordt aan inschrijvers gevraagd het grondbod te onderbouwen voor de verschillende functies en woningtypen.

Gelet op het duale stelsel worden grondprijzen vastgesteld door B&W. Bij de vaststelling van de



grondexploitatie spreekt de raad zich ook uit over het niveau van de grondopbrengsten. Per grondfunctie is het uitgangspunt voor de grondprijsbepaling als volgt:

Projectmatige woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw (huur en koop) hanteert de gemeente primair een residuele benadering met een ondergrens per woningtype. De residuele benadering is de meest voorkomende berekeningsmethodiek voor grondprijzen (vooral bij woningbouw). Deze methodiek houdt in dat voor een bestemming een grondprijs wordt gevraagd, die door de betrokken bestemming ook kan worden "gedragen". De grondprijs wordt bepaald door de commerciële waarde van de onroerende zaak (uitgedrukt in de vrij op naam prijs) te verminderen met de BTW, de bouwkosten en de bijkomende kosten. Als "residu" resteert dan de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven.

Vrije kavels

Voor vrije kavels wordt uitgegaan van een vaste grondprijs per m² per project, gebaseerd op of de comparatieve of op de residuele methode. Particuliere bouw kavels worden voor een vaste m² prijs aangeboden via een makelaar.

Sociale huur

Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste lage grondprijs. Dit geeft de meeste transparantie en duidelijkheid en een evenredige verdeling van de onrendabele investeringen op sociale huurwoningen. Een grondprijs op basis van de kostprijs zal in de regel een hogere grondprijs opleveren en bovendien per plan variëren; een residuele grondwaarde zal lager zijn, maar geen recht doen aan de toekomstwaarde van de sociale huurwoningen (bijvoorbeeld bij uitponding, waarbij de woningcorporatie de woning verkoopt en daarbij (mogelijk) een positief resultaat op behaalt). Om die reden wordt vastgehouden aan een vaste lage grondprijs voor alle sociale huurwoningen die recht doet aan de maatschappelijke taak van de corporaties. Er wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen en oppervlakte. Het college van B&W stelt de prijzen voor sociale woningbouw en niet commerciële voorzieningen jaarlijks vast. De gemeente baseert de sociale grondprijs op het principe dat de woning of voorziening voor een onbepaalde periode in functie blijft. Mocht dit anders zijn dan vindt correctie of verrekening plaats.

Gereguleerde middenhuur

Voor het segment gereguleerde middenhuur hanteert de gemeente primair een residuele benadering met een ondergrens per woningtype. Er kan onderzocht worden of het nodig is een aangepaste grondprijs te hanteren indien de markt het segment niet oppakt.

Kantoren en commerciële voorzieningen

Voor kantoren en commerciële voorzieningen wordt primair de residuele methode (en eventueel de comparatieve methode) als basis gebruikt om de grondprijs vast te stellen. Om specifieke eigenschappen (bijvoorbeeld betere ligging ten opzichte van de naastgelegen locatie) tot uitdrukking te brengen in de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak (bvo) wordt een bepaalde bandbreedte gehanteerd.

Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt uitgegaan van vaste grondprijzen per locatie, gebaseerd op de comparatieve methode, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging en zichtlocaties. Bij de comparatieve methode vindt een prijsvergelijking met dezelfde functie in het omliggende gebied plaats. Daarmee wordt voorkomen dat de gemeente zich uit de markt prijs of juist de mogelijkheden van de markt onvoldoende benut. Bij binnenstedelijke bedrijfsgebieden en kleine bedrijfslocaties wordt vaak de totale grondwaarde van het hele gebied bepaald op basis van de residuele grondwaarde.

Niet commerciële voorzieningen en overige (commerciële) voorzieningen

Voor niet commerciële voorzieningen worden grondprijzen zo goed mogelijk marktconform bepaald waarbij rekening gehouden wordt met het belang dat de gemeente aan de voorziening hecht en de wettelijke mogelijkheden. Dit resulteert over het algemeen in een vaste prijs per m² bvo. Onder de niet commerciële voorzieningen verstaan wij een breed scala aan functies in de non-profit sector (bijv: sociaal maatschappelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen). Voor overige (commerciële) voorzieningen (bijvoorbeeld nutsvoorzieningen of een opstelplaats voor telecom) gaan we in beginsel uit van verhuur van de grond dan

wel het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van de exploitant.

Snippergroen

Snippergroen is een stukje gemeentelijke grond dat als het ware is overgebleven bij de inrichting van een wijk en dat geen duidelijke functie (meer) heeft voor de openbare ruimte. De gemeente wil met haar inwoners heldere afspraken maken over de vorm van uitgifte en het gebruik van snippergroen. De belangrijkste voorwaarde is dat de groenstroken in principe worden gebruikt om de tuin uit te breiden. De uitgifte van snippergroen is een gunst, geen recht. Er vindt een kwalitatieve afweging plaats van het maatschappelijk belang van groen(stroken).

Door en bij veranderende marktomstandigheden behoudt het college van burgemeester en wethouders zich het recht voor, in de gevallen waar primair alleen de residuele methode wordt toegepast, om te besluiten meerdere methoden te hanteren.

2.7 Beleid n.a.v. Didam-arrest

Eind 2021 zijn we geconfronteerd met het Didam-arrest. De Hoge Raad heeft in dat arrest bepaald dat het gelijkheidsbeginsel een één-op-één verkoop van vastgoed in de weg staat, als er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden voor dat vastgoed zijn. In dat geval moet er in uitgangspunt een selectieprocedure worden doorlopen. Selecteren gaat volgens de Hoge Raad dus boven het maken van één-op-één-afspraken.

Het is dan ook van belang om bij – onder andere – de verkoop van gemeentegronden het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel (beginselen waar de gemeente ook al voor het Didam-arrest aan gebonden was) in acht te nemen, zodat gronden niet zonder meer mogen worden uitgegeven aan één partij.

Het doel

Dit beleid is vastgelegd ter voorkoming dat de gemeente, maar ook de private (markt)partijen zich bij elke vastgoed- en gebiedsontwikkeling waarbij de vervreemding van een of meer gemeentelijke onroerende zaken aan de orde is, steeds moeten afvragen hoe te handelen in het licht van het Didam-arrest. Er worden verschillende type gevallen benoemd waarvan de gemeente van mening is dat zij een een-op-een-samenwerking met een preferente marktpartij zou kunnen aangaan. Dergelijke situaties doen zich met name voor wanneer wordt samengewerkt met een partij in het kader van de uitvoering van publieke of maatschappelijke taken. Denk bijvoorbeeld aan een samenwerking met een woningbouwcorporatie ten behoeve van sociale woningbouw of de bouw van een wooncomplex met zorgfaciliteiten of een samenwerking met een CPO ten behoeve van de bouw voor een speciale doelgroep.

Juridisch kader toekomstige verkoop ed

Aan gemeenten komt een grote mate van vrijheid toe bij de inrichting van een procedure waarmee (a) voldaan wordt aan de vereiste passende mate van openbaarheid (met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria) en (b) tegelijk een praktisch hanteerbare werkwijze wordt gekozen, die in vergelijking met de huidige praktijk niet onnodig extra belastend is.

A. Vaststellen selectiecriteria

De gemeente Montfoort stelt selectiecriteria vast op basis waarvan objectief en toetsbaar op redelijke gronden kan worden gegund. Deze criteria mogen niet worden toegespitst op één specifieke gegadigde om te bewerkstelligen dat deze partij met zekerheid de selectieprocedure zal winnen. Om selectiecriteria te bepalen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn, kan aansluiting worden gezocht bij het aanbestedingsrecht, de Gids Proportionaliteit en de kernwaarden/missie/visie van de gemeente Montfoort. In Bijlage 3 staan enkele voorbeelden van objectieve, toetsbare en/of redelijke criteria genoemd.

B. Selectieprocedure of publicatie

Wanneer op basis van de objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria sprake is van meerdere serieuze gegadigden, dan dient verkoop middels een (openbare) selectieprocedure plaats te vinden. Is sprake van één serieuze gegadigde, dan is één-op-één verkoop mogelijk en kan een selectieprocedure achterwege blijven. De gemeente zal het voornemen (inhoudende dat de gemeente daadwerkelijk met de beoogde koper een koopovereenkomst zal sluiten; en dus niet in het geval wanneer 'slechts' sprake is van een voornemen tot serieuze onderhandeling) tijdig moeten publiceren op de gemeentelijke website en/of het gemeenteblad. Een stappenplan voor zowel de openbare selectieprocedure alsmede de publicatie wordt hieronder weergegeven.

Een voorbeeld van een openbare publicatie waarin een voorgenomen vervreemding aan één partij zonder voorafgaande openbare selectieprocedure wordt aangekondigd, wordt ingericht en welke rechtsbescherming daarop volgt (termijn, beroep of ook nog bezwaar) volgt uit Bijlage 3.

Beleid gemeente Montfoort

In onderstaand overzicht worden de typen gevallen benoemd waarvan de gemeente van mening is dat gemeentelijke vervreemding van onroerende zaken kan plaatsvinden zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden. In deze gevallen kan dus worden volstaan met een publicatie waarin wordt aangegeven dat redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde voor de aankoop van de betreffende gemeentelijke onroerende zaak. In al deze gevallen dient in het licht van de uitspraak van de Hoge Raad sprake te zijn van een objectief, toetsbaar en redelijk criterium.



Grondeigendom en integrale planvorming	Indien een gedeelte van het stedenbouwkundig plan, gelet op de verkaveling in dit plan, is geprojecteerd op onroerende zaken die gedeeltelijk in eigendom zijn van de gemeente en gedeeltelijk in eigendom van marktpartijen (die bereid en overigens in staat zijn om het betreffende deel van het stedenbouwkundige plan te realiseren in overeenstemming met de door de gemeente gewenste wijze van planuitvoering), dan kan het volgen van een openbare selectieprocedure in redelijkheid niet van de gemeente worden gevraagd.
Bouwclaims	Een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente aan marktpartijen - die een bouwclaim hebben - onroerende zaken kan verkopen, zonder dat een openbare selectieprocedure behoeft te worden gevolgd, is dat de door de gemeente te verkopen gronden niet los kunnen worden gezien van de door de marktpartijen ingebrachte gronden.
Koopovereenkomsten met CPO's	De gemeente kan de criteria voor de selectieprocedure op dusdanige wijze inrichten dat deze zijn toegespitst op CPO's. Bij meerdere serieuze gegadigde (CPO's) zal een selectieprocedure moeten worden georganiseerd. Publicatie vindt plaats op het moment dat er maar één serieuze gegadigde is.
Grondruil	De Didam-systematiek is eveneens niet van toepassing in de gevallen waarbij de grondruil specifiek of dringend nodig is voor de vervulling van een exclusief door haar te vervullen publieke taak.
Aangrenzende onroerende zaken/snippergroen	Bedrijven kunnen de wens hebben om hun bedrijfspercelen te vergroten om meer ruimte te bieden aan hun bedrijfsvoering. Eigenaren/bewoners kunnen de wens hebben om hun tuin uit te breiden. In beide typen gevallen kan het zijn dat de gemeente in de gelegenheid is om aan de betreffende wensen te voldoen door verkoop van aangrenzende onroerende zaken aan deze bedrijven dan wel particulieren. Dit aangrenzende karakter levert een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op, op grond waarvan redelijkerwijs slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de koop van de gemeentelijke onroerende zaken. Mocht het voorkomen dat meerdere bedrijven c.q. particulieren eigendommen hebben die grenzen aan het gemeentelijke eigendom dat de gemeente wil vervreemden en meerdere van deze eigenaren aangeven interesse te hebben in de aankoop van de gemeentelijke onroerende zaken, dan is de gemeente uiteraard wel gehouden om deze eigenaren allen gelijke kansen te bieden op verwerving.
Telecommunicatie	Artikel 5.4 Telecommunicatiewet bepaalt kort gezegd dat de aanbieder van in dit geval een glasvezelnetwerk slechts over kan gaan tot het verrichten van werkzaamheden in openbare gronden nadat hij het voornemen daartoe schriftelijk heeft gemeld bij het college en het college ingestemd heeft met die werkzaamheden. De gemeente stelt zich op het standpunt dat indien zich twee of meer aanbieders tegelijkertijd melden bij het college met het



	verzoek om instemming als bedoeld in artikel 5.4 Telecommunicatiewet, het college mededingingsruimte dient te creëren. Indien slechts één aanbieder zich meldt bij het college, hoeft het college niet proactief andere (potentiële) gegadigden te benaderen.
Toegelaten instellingen ex artikel 19 Woningwet	De gemeente stelt zich op het standpunt dat zij wanneer zij gronden wenst uit te geven dan wel te verkopen aan een toegelaten instelling geen mededingingsruimte hoeft te bieden. Daar legt de gemeente aan ten grondslag dat voor een woningcorporatie objectieve, toetsbare en redelijke criteria bestaan waardoor bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat alleen de woningcorporatie als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte/aankoop.
Uitgifte onroerend goed aan andere overheden	Uitgifte van onroerend goed aan andere overheden in verband met de uitvoering van hun publiekrechtelijke taak en/of het algemeen belang merkt de gemeente aan als een overeenkomst waarvoor slechts één serieuze gegadigde is.
Huur, opstal en erfpacht	De gemeente stelt zich op het standpunt dat bij overeenkomsten welke van rechtswege (gaan) eindigen, het in de rede ligt om met dezelfde partij opnieuw een overeenkomst voor de uitgifte van hetzelfde gebouw aan te gaan. En dus om te stellen dat er slechts één serieuze gegadigde is. Ook kan het een criteria zijn dat aan de thans bestaande huurder/bruiklener van een of meerdere ruimte(s) in een gebouw een (extra) ruimte in hetzelfde gebouw wordt gegund. Wel is het van belang dat te allen tijde hierbij een redelijke en billijke belangenafweging wordt gemaakt.
Verkoop van ander gebouwd vastgoed, zoals bedrijfsgebouwen	Ook hier kan de gemeente er voor kiezen om dit eerst aan de zittende huurder aan te bieden, indien die met het oog op de continuïteit van zijn bedrijf er belang bij heeft ter plaatse gevestigd te blijven.
Lopende onderhandelingen WEL MEDEDINGINGSRUIMTE	In het geval er al onderhandelingen lopen, maar er nog geen koopovereenkomst tot stand is gekomen, zal de gemeente gronden <u>wel</u> vervreemden volgens de Didam-criteria. Het is namelijk denkbaar dat de overeenkomsten nietig/vernietigbaar zijn als de gemeente na de uitspraak van 26 november 2021 ten onrechte willens en wetens afziet van een selectieprocedure terwijl er duidelijke aanwijzingen zijn dat er meerdere potentiële gegadigden zijn.

3 Financiën en organisatie

Dit hoofdstuk gaat over de financiële en organisatorische kant van het grondbeleid.

3.1 Taakverdeling en organisatie

Bevoegdheden raad

De gemeenteraad geeft de kaders van het te voeren grondbeleid aan. Dit gebeurt onder andere door middel van deze Nota Grondbeleid en, indien van toepassing, het jaarlijks vaststellen van de (herziene) grondexploitaties. Daarnaast stelt de gemeenteraad algemene ruimtelijke kaders in de structuurvisie (straks omgevingsvisie) en specifieke ruimtelijke kaders in het bestemmingsplan vast. Bij nieuwe projecten wordt de grondexploitatie geopend door de gemeenteraad, waarmee de financiële kaders worden vastgesteld waarbinnen kredieten kunnen worden geopend.

Bevoegdheden college

Het college voert het door de gemeenteraad vastgestelde grondbeleid uit, legt verantwoording af in de planning & control cyclus, en is op basis van de gemeentewet bevoegd tot het kopen en uitgeven van gronden (en opstellen). Jaarlijks stelt zij de Nota Grondprijnsbeleid op en vast. Het college opent kredieten binnen de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties. Binnen de programmabegroting wordt rekening gehouden met de jaarlijkse ten laste van de grondexploitaties te openen kredieten.

Ambtelijke organisatie

Zoals eerder gesteld, het voeren van grondexploitaties vergt de nodige kennis en kunde en inspanningen van de organisatie. Het blijft specialistisch werk. De ambtelijke organisatie is dan ook afgestemd op het huidige gevoerde regie-beleid. Dat wil zeggen, dat als er in een specifiek geval danwel locatie sprake is van actief grondbeleid en met het gehele proces van een grondexploitatie gestart gaat worden, de specifieke kennis en ervaring wordt ingehuurd.

3.2 Planning & control cyclus

De planning & control cyclus is het formele instrument voor informatievoorziening waarmee binnen de gemeente informatie verstrekt wordt over beleidsvoornemens, de uitvoering en eventuele bijsturing daarvan en de verantwoording daarover.

De planning & control cyclus bestaat uit de begroting, de bestuursrapportages en de jaarrekening. De informatie over het grondbeleid wordt apart zichtbaar gemaakt in de verplichte 'Paragraaf Grondbeleid' bij de begroting en de jaarrekening. De voortgang van de projecten wordt toegelicht in raadsinformatieavonden en raadsinformatiebrieven. De risico's van eventuele grondexploitaties worden meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen.

3.3 Grondexploitaties en methoden winst - verliesneming

Elke grondexploitatie moet zichzelf kunnen financieren. Er kunnen redenen zijn om van dat principe af te wijken. Indien een grondexploitatie een verlies oplevert moet er door de raad een voorziening voor dat tekort worden gevormd. De voorziening wordt gevormd op het moment dat het bestemmingsplan en bijbehorende exploitatieopzet door de raad zijn vastgesteld. Indien er een positief resultaat geboekt wordt komt dat via de resultaatbestemming ten goede aan de Algemene Reserve.

Grondexploitaties behoren toe aan één bepaald bestemmingsplan. Het is dus niet mogelijk om verschillende locaties in de stad in 1 grondexploitatie te stoppen, behalve wanneer er voor die locaties 1 bestemmingsplan wordt vastgesteld en daarmee dus een duidelijke ruimtelijke samenhang is.

De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd voorafgaand aan het opstellen van de jaarrekening. Bij deze herziening wordt gerapporteerd over de inhoudelijke en financiële afwijkingen en aanpassingen op het plan ten opzichte van de voorgaande verantwoording.

Verliesneming bij grondexploitaties

In geval van verliesgevende complexen wordt in het jaar waarin het bestemmingsplan en de bijbehorende exploitatieopzet door de raad zijn geaccordeerd, het voorzienbare verlies genomen middels de vorming van een voorziening. Indien de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie leidt tot een hoger verlies, dan moet de voorziening naar boven worden bijgesteld bij het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties bij de jaarrekening en als de actualisatie leidt tot een lager verlies dan moet de voorziening naar beneden worden bijgesteld.

Winstneming bij grondexploitaties

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid is over de winst, de winst tussentijds te worden genomen. Hierbij dient conform de BBV de POC (percentage of completion) - methode te worden gevolgd.

Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

Bij de percentage of completion methode wordt naar rato van de voortgang van het project tussentijds winst verantwoord. Tussentijdse winst = % gerealiseerde kosten x % gerealiseerde opbrengsten x (verwachte totaalwinst minus projectspecifieke risico's).

3.4 Risicomanagement

Het uitvoeren van grondbeleid is niet mogelijk zonder risico's. In deze nota is op diverse plaatsen aandacht besteed aan het aanvaardbare risicoprofiel bij het inzetten van grondbeleid. Het uitsluiten van risico's is onmogelijk. Het zo goed mogelijk beheersen van risico's kan natuurlijk wel.

Risico's in het grondbeleid worden op de volgende verschillende niveaus beheerst:

- a. De grondexploitatie zelf
- b. De wijze van resultaat nemen
- c. De vorming van reserves en voorzieningen
- d. Beheersen van projectrisico's
- e. Beheersen van planschade risico's

In de grondexploitatie wordt nauwlettend gekeken naar het programma, de planning, de prijzen en de parameters om de risico's te beheersen. De parameter voor kostenstijging is hoger dan de parameter voor opbrengstenstijging, omdat het voorzichtigheidsbeginsel wordt gehanteerd. Verder bevat de grondexploitatie een percentage onvoorzien over de kosten, om eerste tegenvallers op te kunnen vangen binnen de grondexploitatie.

3.5 Weerstandsvermogen

Weerstandsvermogen is de verhouding tussen de ongedekte financiële risico's en de financiële weerstandscapaciteit om deze risico's op te kunnen opvangen. Naarmate risico's beter kunnen worden afgedekt en opgevangen, is sprake van een groter weerstandsvermogen. Inzicht in het weerstandsvermogen is onder andere van belang voor het bepalen van de financiële positie van de gemeente.

Om weerstandsvermogen op te bouwen moet voor voldoende weerstandscapaciteit gezorgd worden. Weerstandscapaciteit ontstaat met vrij besteedbaar vermogen, ofwel met de reserves van de gemeente. De weerstandscapaciteit voor het opvangen van risico's binnen de grondexploitaties wordt in eerste instantie gevonden in de Algemene Reserve.

Bijlage 1: Indeling en beschrijving mogelijke uitbreidingslocaties/gebiedsontwikkelingen

Gemeente Montfoort heeft de opgave om de komende jaren de woningvoorraad uit te breiden om zo in de woningbehoefte te voorzien en bij te dragen aan de vitaliteit van de kernen. Binnen de huidige bebouwingscontour zijn te weinig mogelijkheden om voldoende woningen te kunnen bouwen. Daarom heeft een team van deskundigen mogelijke ontwikkellocaties in kaart gebracht, zie tabel 3.

Tabel 3 Indeling en beschrijving mogelijke uitbreidingslocaties/gebiedsontwikkelingen

Gebied	Actuele grex aanwezig	In onderzoek	Actief	Faciliterend	PPS
Burg. De geusplein	Nee	X			
Doeldijk	Nee	X			
De Bleek	Nee	X			
IJsselvreugd	Nee	X			

Burg. De Geusplein

Het Burgemeester de Geusplein is de entree van het gebied Voorvliet, een belangrijke beelddrager voor de gehele ontwikkeling. Het doel is om het Burgemeester de Geusplein te herontwikkelen en er het hart van Linschoten te maken. Met een centraal plein, woningen, een sporthal en dorpshuisvoorzieningen.

Op 22 juni 2023 organiseerden gemeente en het Dorpsplatform een bewonersavond over de plannen voor het Burgemeester de Geusplein in Linschoten. De avond stond in het teken van bijpraten over de stand van zaken en presenteren van conceptplannen. Ook verzamelden we wensen, ideeën en suggesties. Veel belangstellenden hebben hun wensen en suggesties gegeven. In de komende periode gaan we verder met de uitwerking.

Doeldijk

Doeldijk' is door de gemeenteraad op 7 december 2020 aangewezen als één van de vier mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw. De locatie ligt kort bij het centrum van Montfoort en is de kleinste van de 4 potentiële uitbreidingslocaties (circa 8 ha).

Gemeente en projectontwikkelaars trekken gezamenlijk op in het vervolgtraject. Er wordt verwacht op zijn vroegst in 2024 met het bestemmingsplan (straks omgevingsplan geheten) in procedure te kunnen. Dat gebeurt in een uitgebreide procedure met inspraak, bezwaar en beroep. Zodra het bestemmingsplan definitief is, kan worden gestart met de voorbereidingen in het terrein en met de realisatie van de woningbouwplannen.

De Bleek

De Bleek is door de gemeenteraad in december 2020 aangewezen als één van de vier mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw. De locatie grenst aan de zuidwestelijke bebouwingsrand van Montfoort en is de grootste uitbreidingslocatie (19,4 ha).

In de afgelopen twee jaar heeft de gemeente, in samenwerking met de projectontwikkelaars, de belangrijkste voorbereidingen getroffen. Daarom kunnen we nu snel met de uitvoering starten. Komend najaar wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden. Er wordt verwacht met de eerste werkzaamheden in het veld, het zogenaamde 'bouwrijp maken', te kunnen start in het eerste kwartaal van 2024. De verwachting is dat de eerste woningen in het derde kwartaal van 2024 in verkoop worden genomen.

IJsselvreugd

'IJsselvreugd' is door de gemeenteraad op 7 december 2020 aangewezen als één van de vier mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw. De locatie ligt aan de noordoost kant van Montfoort (achter het Shell-station) en heeft een omvang van circa 10 ha. Het plan om deze locatie te gaan ontwikkelen is, ontstaan in 2019 uit een initiatief van enkele eigenaren in het plangebied.

IJsselvreugd is als toekomstige woningbouwlocatie aangewezen door de gemeenteraad. Daarmee is echter nog niet definitief of en wanneer het plan daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Dat hangt nog af van het overleg met de provincie, de ontwikkelingen op de andere uitbreidingslocaties en de bevindingen in het vervolgtraject. In 2023 zal er meer duidelijkheid komen over de toekomst van IJsselvreugd en over de vervolgstappen.

Bijlage 2: Opbouw grondexploitatie

Als de gemeente voor een project een actief grondbeleid wil voeren, opent zij voor dat project een grondexploitatie (grex). Een grondexploitatie is een begroting waarin de beleidsuitgangspunten voor het project zijn opgenomen en financieel vertaald. Tot die uitgangspunten behoren onder andere het (woning-)bouwprogramma, de verwachte aankoopprijs voor de grond, de gronduitgifteprijs en de planning van de werkzaamheden.

De begroting is gebaseerd op het model zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de notitie, hoofdvormen grondbeleid, "Actief grondbeleid". Dat model houdt kort in dat de gemeente gronden actief verworft, bouwrijp maakt en vervolgens verkoopt aan ontwikkelaars, aannemers of particulieren. Deze partijen realiseren vervolgens het (woning-)bouwprogramma ofwel de opstallen. Het principe van de grondexploitatie, de begroting, is vervolgens in essentie dat de kosten die de gemeente verwacht te maken voor aankoop en bouwrijp maken, worden goedge maakt door de verwachte uitgifteprijs van de bouwrijpe grond.

Nadat de grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld, kan worden begonnen met verwerving en bouwrijp maken. Tot het bouwrijp maken behoren bijvoorbeeld het ophogen van grond, het aanleggen van riolering- en drainagevoorzieningen en het slopen van bestaande opstallen. Ook het aanleggen van de voorzieningen die nodig zijn voor de bouw, zoals bouwstraten, behoort tot het bouwrijp maken. Naast het bouwrijp maken, moet het gebied ook woonrijp worden gemaakt. Het woonrijp maken omvat onder meer de afwerking van gebied, zoals de aanleg van groenvoorzieningen, brandkranen, straatverlichting en het afwerken van trottoirs. Hoewel het bouwen en woonrijp maken vaak als één categorie werkzaamheden wordt beschouwd, liggen de activiteiten in de tijd, soms tamelijk ver, uit elkaar. Bouwrijp maken gebeurt voorafgaand aan de bouw, woonrijp maken gebeurt regulier nadat de bouw is afgerond. In de navolgende tabel zijn de reguliere posten in een grondexploitatie opgenomen

Tabel Posten van de grondexploitatie.

Programma en ruimtegebruik (kwaliteit) & planfasering (investeringen en opbrengsten en tijd).	
Kosten	Opbrengsten
Verwerving	Goedkope woningbouw
Sloop & Grondwerk	Middel dure woningbouw
Verharding	Dure woningbouw
Groen en water	Bijzondere (maatschappelijke) doeleinden
Lichtmasten en brandkranen	Commerciële functies (winkels, kantoren, bedrijven)
Kunstwerken (bruggen e.d.)	
V&T (planvoorbereiding en toezicht uitvoering)	Subsidies (rijk, provincie, EU)
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen	
Rentekosten	Rentebaten
Kostenstijgingen	Opbrengstenstijging
Totale kosten	Totale opbrengsten
Saldo kosten-opbrengsten.	

Bijlage 3: Stappenplan selectieprocedure en voorbeelden criteria

I. STAPPENPLAN OPENBARE SELECTIEPROCEDURE

1. Collegebesluit/mandaatbesluit (voorgenomen) grondverkoop, verhuur etc. waarin tot het houden van een openbare selectieprocedure wordt besloten;
2. Publicatie met daarin de aankondiging van de openbare selectieprocedure. Daarin dient een omschrijving te zijn opgenomen van:
 - o (a) de te vervreemden onroerende zaken,
 - o (b) de door de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken toegestane activiteiten,
 - o (c) de minimeisen waaraan partijen die aan de selectieprocedure deelnemen moeten voldoen, gelet op de op activiteiten die ten aanzien van de onroerende zaken zijn toegestaan,
 - o (d) het verloop van de selectieprocedure, en
 - o (e) de door de gemeente te hanteren selectiecriteria.
3. De openbare selectieprocedure. Afhankelijk van het type en de omvang van de onroerende zaken die worden vervreemd en van de activiteiten die de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken wil toestaan, kan ofwel (a) een eenvoudige selectieprocedure met als enig criterium de hoogste prijs en (b) een getrapte selectieprocedure met als criteria zowel (vrijwel steeds) de aangeboden prijs als de door de gemeente gestelde eisen en doelen;
4. De beoogde verkoop aan de gegadigde met de beste aanbieding wordt medegedeeld aan alle deelnemers aan de selectieprocedure;
5. Een termijn van 20 kalenderdagen gedurende welke de andere deelnemers aan de selectieprocedure dan de gegadigde met de beste aanbieding in de gelegenheid worden gesteld een kort geding bij de civiele rechter tegen de beoogde grondverkoop in te stellen;
6. Indien binnen genoemde termijn geen sprake is van ontvangen kort geding: ondertekening van de overeenkomst;
7. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van een kort geding: het oordeel van de rechter afwachten en daarna handelen naar dat oordeel.

II. STAPPENPLAN PUBLICATIE

1. Collegebesluit/mandaatbesluit (voorgenomen) grondverkoop, verhuur etc. waarin, onder verwijzing naar het gronduitgiftebeleid, wordt gemotiveerd waarom in het betreffende geval de gemeente beoogt onroerende zaken aan één partij te vervreemden en geen daaraan voorafgaande openbare selectieprocedure te houden;
2. Publicatie van het voornemen tot vervreemding. De gemeente moet daarbij haar motivatie aangeven waarom op basis van de criteria (redelijkerwijs) mag worden aangenomen dat er maar één gegadigde is;
3. Een termijn van 20 kalenderdagen gedurende welke derden die eveneens voor de verwerving in aanmerking zouden willen komen in de gelegenheid worden gesteld een kort geding tegen de beoogde grondverkoop in te stellen;
4. Indien binnen genoemde termijn geen sprake is van een ontvangen kort geding: ondertekening van de overeenkomst;
5. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van een kort geding: het oordeel van de rechter afwachten en daarna handelen naar dat oordeel;

(Overige) voorbeelden van objectieve, toetsbare en/of redelijke criteria

Vb1	De gewenste voortgang van een project;
Vb2	Woningtypologie (dit criterium kan worden ingezet indien gemeenschappelijk vastgoed herbestemd/heringericht wordt naar een woningtypologie (bijv. woningen voor starters of senioren) waar op dat moment behoefte aan is);
Vb3	Maatschappelijk en/of sociaal element (dit criterium kan van toepassing zijn indien het initiatief een maatschappelijk en/of een sociaal element bevat en daarmee (in)direct een positieve invloed heeft op de buurt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gebouw dat dienst kan doen als gemeenschapshuis of als Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV) waar regionale inwoners elkaar kunnen ontmoeten en gezamenlijke activiteiten kunnen ontplooiën);
Vb4	De praktische uitvoerbaarheid;
Vb5	Voldoen aan bepaalde beleidsbehoeften van de gemeente (bijvoorbeeld meer goedkope woningen en starterswoningen);
Vb6	Reeds bepaalde investeringen door overheid of gegadigde met het oog op de beoogde transactie. Hierbij kan het gaan om het investeren van geld, tijd en energie in de voorbereiding;
Vb7	Relevante afspraken of toezeggingen van vóór het Didam-arrest (partijen mogen ervan uitgaan dat dergelijke afspraken worden gerespecteerd. Hoewel dit niet automatisch maakt dat sprake is van één serieuze gegadigde, kan dit in ieder geval worden betrokken bij een belangenafweging);
Vb8	Economisch meest voordelige aanbidding/prijs ('hoogste bod');
Vb9	Dienstig aan algemeen belang;
Vb10	(Economische / maatschappelijke / lokale) binding;
Vb11	Bieden van kansen aan partijen die op de markt in kwestie een achterstand hebben;
Vb12	Verhouding met bestemming of door gemeente beoogde gebruik;
Vb13	Expertise / financiële draagkracht gegadigden (teneinde een veilige, constructieve en langdurige relatie aan te kunnen gaan met een ondernemer, stichting, coöperatie dan wel vereniging als exploitant, huurder, bruiklenner of koper van gemeentelijk vastgoed).