gemeente Simpelveld

KADER NOTA GRONDBELEID 2024 -2028

Een nieuwe balans in het grondbeleid

status: definitief

vastgesteld: 21 maart 2024

KADERNOTA GRONDBELEID

Actualisatie en herijking
(PERIODE 2024-2028)

Gemeente Simpelveld

Een nieuwe balans in het grondbeleid

Status: **EINDVERSIE**

Inhoud

1 Inleiding 5

Algemeen 5

Aanleiding 5

Doelstellingen actualisatie 7

Grondbeleid in de begroting van de gemeente Simpelveld 7

Rolverdeling raad en college 8

Hogere regelgeving 9

Leeswijzer 10

2 Samenvatting 11

3 Grondbeleid en wettelijke kaders 12

Algemeen 12

Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom 12

Aanbesteding 13

Staatssteun 13

Sociale woningbouw 14

Wet markt en overheid 15

4 Grondbeleid gemeente Simpelveld 16

Vormen grondbeleid 16

Keuze gemeente Simpelveld 16

Keuze voor situationeel grondbeleid 20

Praktisch kader (maatwerk en stappenplan) 22

Samenvatting 26

5 Gronden: verwerving en strategie 27

Inleiding 27

Grondverwerving 28

Uitgangspunten voor (vrijwillige) aankoop van gronden 29

Bevoegdheidsverdeling en aankopen 32

Afsluiting 34

6 Kostenverhaal 35

Inleiding 35

Anterieure overeenkomst 35

Privaatrechtelijk kostenverhaal 36
Publiekrechtelijke regeling kostenverhaal 39

7 Financiële bijdragen 41

Inleiding 41
Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering 42
Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling 42
Onderbouwing 44
Stappenplan gemeente 44
Afsluiting 45

8 Grondprijsbeleid en gronduitgifte 47

Grondprijsbeleid 47
Methodieken 47
Taxaties 48
Uitgiftebeleid 48
Afsluiting 51

9 Beheer 53

Inleiding 53
Huur 53
Pacht 53
Ingebruikgeving (bruikleen) 55
Keuze rechtsfiguur 55
Zakelijke rechten 55
Het tegengaan van oneigenlijk grondgebruik van derden 56

10 Opgaven gemeente Simpelveld 59

Inleiding 59
Woningbouw 59
Wateroverlast 60
Klimaat en energie 61
Afsluiting 62

11 Onderhoud Kadernota Grondbeleid 63

12 Begrippenlijst 64

13 Overzicht bijlagen 68

1 Inleiding

Algemeen

Dit is de Kadernota grondbeleid van de gemeente Simpelveld. In deze nota wordt beschreven welke beleidskeuzes Simpelveld maakt ten aanzien van grondbeleid en hoe de gemeente hieraan uitvoering geeft. De gemeente Simpelveld kiest daarbij voor het concept “situationeel grondbeleid” dat hierna nader zal worden toegelicht.

Deze kadernota grondbeleid vormt deels een actualisatie van het eerder door de gemeente Simpelveld gehanteerde beleid.

Grondbeleid is voor gemeenten een belangrijk middel om doelstellingen en ambities op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en huisvesting te realiseren.

De gemeente Simpelveld formuleert de doelstelling van het grondbeleid als volgt:
Het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten.

In de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028 zijn de beleidskaders en de opgaven op het gebied van volkshuisvesting vastgelegd. De focus van het beleid ligt hier op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, het toevoegen van nieuwe woningen en het bevorderen van langer zelfstandig wonen passend binnen het oogmerk ‘Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst’

Deze Kadernota Grondbeleid sluit aan en borduurt voort op zowel de inhoud van de Omgevingswet als die van de Woonvisie en de Structuurvisie.

Aanleiding

Huidige nota grondbeleid

De vigerende Nota Grondbeleid dateert van 2010. Er zijn nadien verschillende ontwikkelingen (zowel op landelijk niveau als binnen de gemeente zelf) geweest die van invloed zijn op het grondbeleid en vragen om aanpassing van de vigerende nota. Daarnaast is binnen Simpelveld behoefte aan enerzijds meer flexibiliteit en daarnaast ook structuur ten aanzien van het uit te voeren grondbeleid. Dit mede met het oog op de verschillende (ruimtelijke) opgaven voor de gemeente zowel op het ruimtelijke spoor als ook op het sociaal maatschappelijke spoor.

Omgevingswet

Een recente ontwikkeling die van invloed is op de uitvoering het gemeentelijk grondbeleid is de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. De invoering van de Omgevingswet vraagt op zich geen directe aanpassing van het grondbeleid van de gemeente Simpelveld, maar is wel van invloed op de toe te passen grondbeleidsinstrumenten.

In dat kader is van belang dat dus ook de wet- en regelgeving op het gebied van onder meer het grondbeleid, het kostenverhaal, het voorkeursrecht, onteigening en kavelruil is gewijzigd. Eerder is reeds de Aanvullingswet grondeigendom door de Tweede en Eerste Kamer aangenomen en deze wet treedt als onderdeel van de Omgevingswet tegelijkertijd met die wet in werking.

Zoals aangegeven gaat met name voor het kostenverhaal, de financiële bijdragen, de instrumenten voorkeursrecht en onteigening het nodige veranderen. Hier wordt in deze Nota verder op ingegaan.

Actueel en eenduidig beleid

De gemeente Simpelveld heeft behoefte aan actueel en eenduidig beleid voor het gehele grondgebied en wil ook tijdig voorbereid zijn op wetswijzigingen. Een van de belangrijke wijzigingen heeft betrekking op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024).

Overzicht: *Omgevingswet en aanverwante wet en regelgeving*

De actualisatie van het huidige grondbeleid is vooral bedoeld om een helder, duidelijk en eenduidig kader op te stellen ten aanzien van de aspecten die met het grondbeleid van doen hebben (zoals de vorm van grondbeleid, aan- en verkoop van gronden door de gemeente, kostenverhaal, financiële bijdragen en de inzet van grondinstrumenten).

Ook is de doelstelling dat in de nota wordt ingegaan op een aantal relevante en actuele ontwikkelingen (zoals onder meer woningbouw, duurzaamheids- en klimaatopgave(en versterking van de economische structuur).

Kader (2024-2028)
De actualisatie vormt daarmee het gemeentelijke kader voor de (fundamentele) keuzes die de gemeente Simpelveld zal (moeten) maken in het kader van het grondbeleid voor de komende 4-5 jaar en de aspecten die daarmee samenhangen (zoals o.a. de Woonvisie en de afspraken genoemd in Woondeal Limburg).

Doelstellingen actualisatie

Met het vaststellen van deze nota wil de gemeente Simpelveld op praktische wijze duidelijk maken (zowel in- als extern) hoe de beleidskeuzes worden afgewogen en het beleid wordt uitgevoerd.

De doelstellingen van de Kadernota Grondbeleid kunnen als volgt worden omschreven:

- het door de gemeente naar buiten toe kenbaar maken van het door haar te hanteren grondbeleid;
- het vaststellen van een beleidsdocument waar ambtelijk en bestuurlijk aan wordt getoetst;
- het beantwoorden van de vraag hoe een specifieke ruimtelijke ontwikkeling door middel van het voeren van grondbeleid kan worden gerealiseerd.

De Kadernota grondbeleid 2024 - 2028 geeft de strategie weer die de gemeente Simpelveld voert bij haar grondbeleid zowel in het algemeen als **per project en per locatie**.

Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere: de gewenste mate van betrokkenheid bij projecten, het risicomanagement voor de gemeente, de rolverdeling en verantwoording binnen de gemeente, financiële en organisatorische capaciteit en de gemeentelijke grondpositie binnen een project.

Het kunnen blijven voeren van de regie, een optimaal kostenverhaal en een minimum aan risico (in voor de gemeente in ieder geval beheersbaar risico) zijn belangrijke uitgangspunten. De gemeente bepaalt op welke wijze de grondbeleidsinstrumenten worden ingezet om daarmee het voeren van de regie en het optimaliseren van het kostenverhaal te waarborgen en de risico's voor de gemeente te minimaliseren op het moment dat zij participeert (op dit moment loopt de gemeente immers weinig risico).

Het is bij het hanteren van deze nota de bedoeling dat de diverse disciplines binnen de gemeente op dezelfde wijze omgaan met het grondbeleid. Dat wil zeggen het grondbeleid eenduidig toepassen bij door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zodat naar buiten toe bij voorbaat duidelijk is hoe de gemeente zich opstelt in onderhandelingen met grondeigenaren en marktpartijen. Belangrijk is dat elke discipline binnen de gemeente Simpelveld in deze zijn rol kent en die conform de gemaakte afspraken vervult. In deze nota zal ook worden ingegaan op meer praktische aspecten zoals onder meer hoe om te gaan met zogenaamd snippergroen.

De kadernota grondbeleid is een raamnota, waarin algemene beleidsuitgangspunten voor het te voeren grondbeleid zijn beschreven. Dit kunnen zowel bestaande als nieuwe elementen zijn. De nota moet als richtinggevend worden beschouwd. Hierbinnen past een flexibele toepassing met het oog op gewenst maatwerk.

Er is gekozen voor een opzet waarin de nota primair duidelijkheid dient te geven over de vraag hoe de gemeente Simpelveld wenst om te gaan met (de risico’s van) grondbeleid, het beheer van gemeentelijke eigendommen en de financiële aspecten van het grondbeleid.

Grondbeleid in de begroting van de gemeente Simpelveld

In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV) is opgenomen dat een paragraaf grondbeleid verplicht moet worden opgenomen in de begroting (artikel 9.2 BBV). Jaarlijks dient de paragraaf Grondbeleid te worden opgenomen in de beleidsbegroting. De paragraaf geeft de visie op het grondbeleid weer in relatie tot de wijze waarop wordt getracht de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Simpelveld, te (laten) realiseren.

De paragraaf Grondbeleid in de begroting bevat tenminste (artikel 16 BBV):

a. Een visie op het grondbeleid in relatie tot de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
b. Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
c. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie (indien van toepassing);
d. Een onderbouwing van de winstneming (indien van toepassing);
e. Dekking bij tekorten (indien van toepassing);
f. Beleidsuitgangspunten in relatie tot de risico's van grondzaken.

Aangezien de gemeente Simpelveld geen eigen grondexploitaties voert en dit beleid ook voor de komende jaren voortzet, zullen de onderdelen zoals vermeld c., d., e. en f. geen onderdeel uitmaken van deze Kadernota Grondbeleid.

Rolverdeling raad en college

De raad en het college zijn afzonderlijke gemeentelijke bestuursorganen met ieder zijn eigen bevoegdheden en deze worden met deze nota niet gewijzigd.
De gemeenteraad heeft een kader stellende en richtinggevende functie, stelt onder andere verordeningen (op basis van de Gemeentewet), de gemeentebegroting en de jaarrekening vast en controleert het college.
Het college is verantwoordelijk voor het bestuur, voert het beoogde beleid uit en neemt daartoe alle privaatrechtelijke beslissingen.

Voor het uitvoeren van grondbeleid heeft het college, op basis van de in deze nota gestelde kaders, een aantal grondbeleidsinstrumenten ter beschikking waarover in de navolgende paragrafen meer.

Bevoegdheden college van burgemeester en wethouders

Het college kent op basis van de Gemeentewet eigen bevoegdheden. Ook de Omgevingswet biedt aan het college – vaker in samenspraak met de raad – bevoegdheden. De bevoegdheid tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten ligt bij het college van burgemeester en wethouders (artikel 160 lid 1, sub e Gemeentewet). Het college licht de raad van tevoren in als de raad daar om verzoekt of als de uitoefening van de in artikel 160 lid 1 genoemde bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Het college mag dan geen besluit nemen voordat de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen heeft kunnen uiten (artikel 169 lid 4 Gemeentewet). Het college dient, op grond van artikel 5 van de Financiële verordening, met betrekking tot een aantal besluiten vooraf de gemeenteraad gelegenheid te geven om wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Bevoegdheden raad

De gemeenteraad is in een aantal gevallen wettelijk bevoegd tot het nemen van besluiten, bijvoorbeeld als het gaat om het toepassen van het voorkeursrecht of bij onteigening. De raad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (budgetrecht, artikel 189 lid 1 Gemeentewet).

Alle door de raad ter beschikking gestelde bedragen voor de uit te voeren taken en activiteiten worden jaarlijks in de begroting opgevoerd, evenals de te verwachten opbrengsten.

Inhoud	Wanneer	Beleidsdocument
Ruimtelijke ontwikkelingen	Continu	Ruimtelijke kaders (omgevingsvisie, omgevingsplan Simpelveld)
Vaststellen beleidskaders	Per 4 jaar	Vaststellen Kadernota Grondbeleid Simpelveld
Kredietverstrekking	In voorkomend geval	Vaststellen startbesluit grondexploitatie of ontwikkeling
Beoordelen resultaten	Jaarlijks	P&C cyclus

Schema: *overzicht taken gemeenteraad*

De gemeenteraad van Simpelveld geeft de kaders van het te voeren grondbeleid aan. Zij doet dat door het vaststellen van kader stellende nota´s zoals deze Kadernota Grondbeleid, door middel van overige bevoegdheden zoals het openen van grondexploitaties en het vaststellen van omgevingsplannen. Door de vaststelling van de gemeentelijke begroting stemt de raad in met het voorgenomen beleid van het college zoals dat is verwoord in de verplichte paragraaf Grondbeleid van de gemeentebegroting. Achteraf keurt de raad op vergelijkbare wijze het gevoerde grondbeleid van het college goed door in te stemmen met de Jaarrekening (en bijlagen).

Hogere regelgeving

Bij het bepalen van het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid moet tevens het grondbeleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en regionaal niveau betrokken worden.

Europese regelgeving is in de voorbije periode steeds belangrijker geworden. Kernbegrippen daarbij zijn staatssteun, aanbesteding en transparantie. Het niet voldoen aan Europese aanbestedingsregels kan ingrijpende (financiële) gevolgen of sancties tot gevolg hebben voor de gemeente.

De Europese regelgeving treedt bij de uitvoering van grondbeleid vooral op bij aankoop- en verkooptransacties met bedrijven en bij de aanbestedingen voor bouw- en woonrijp maken. Gebiedsontwikkeling is een beleidsterrein waar decentrale overheden met staatssteun te maken kunnen krijgen. De gemeente Simpelveld voert tot op heden het beleid dat bouw- en woonrijp maken aan de markt wordt overgelaten.

De voorwaarden waaronder grondtransacties als marktconform worden gezien, staan in de 'Mededeling staatssteun en grondtransacties'. Deze is van toepassing op de verkoop van grond en gebouwen in eigendom van de overheid aan ondernemingen.

In de praktijk wordt de Mededeling ook toegepast op de aankoop, uitgifte in erfpacht of verhuur van gronden en gebouwen.

Verloopt de verkoop van de overheidsgrond via één van de volgende verkoopprocedures, dan wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van staatssteun:

1. De overheidsgrond wordt via een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure~~,~~ verkocht aan de hoogste bieder.
2. De marktwaarde van de overheidsgrond wordt voor de verkoop door een onafhankelijke taxateur vastgesteld. Volgens deze marktwaarde wordt de overheidsgrond verkocht.

Steunmaatregelen van de gemeente die in omvang onder de zogenaamde 'de minimis' drempel blijven, hoeven niet te worden gemeld, er is geen rapportageverplichting. De hoogte van de 'minimis' steun is geregeld in de 'De minimisverordening', het plafondbedrag is vastgesteld op € 200.000,- per onderneming per drie belastingjaren.

Steunmaatregelen aan ondernemingen die binnen de marges van deze regeling blijven, worden geacht het handelsverkeer niet ongunstig te beïnvloeden en niet als staatssteun aangemerkt.

Wettelijk uitgangspunt
Indien van toepassing vormen de Europese regels het uitgangspunt van het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid is en wordt aan die regels ook uitvoering gegeven.

Leeswijzer

Deze Kadernota Grondbeleid 2024-2028 (onder andere een actualisatie van het bestaande beleid) is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In elk hoofdstuk wordt een onderwerp of deelaspect beschreven. In deze Nota wordt allereerst een beeld geschetst van het wettelijk kader dat betrekking heeft op het grondbeleid en van de actuele ontwikkelingen (hoofdstuk 2).

In hoofdstuk 3 komen de vormen van grondbeleid aan de orde. Welke vormen zijn er allemaal en wat zijn de bijbehorende instrumenten die de gemeente Simpelveld in kan zetten voor de uitvoering van het grondbeleid? Daarbij wordt ingegaan op de vraag aan de hand van welke criteria de gemeente uiteindelijk een keuze maakt. Ook worden de bevoegdheden van college en raad binnen het grondbeleid toegelicht.

In hoofdstuk 5 wordt het grondprijsbeleid behandeld. Welke methodieken voor grondprijsbepaling zijn er allemaal en welke methodiek heeft de voorkeur? Bij het uitgiftebeleid (hoofdstuk 6) wordt beschreven welke prijzen er toegepast worden per categorie te verkopen gronden. Naast verkoop zijn er nog meer vormen van uitgifte mogelijk. Deze vormen worden beschreven in hoofdstuk 7 (beheer gronden en gebouwen).

In hoofdstuk 8 is de relatie tussen grondexploitaties en financiën beschreven. Naast een stukje financiële wetgeving, wordt beschreven hoe de resultaten verwerkt worden in de financiële stukken van de gemeente Simpelveld.

2 Samenvatting

Uitvoering van het grondbeleid van de gemeente Simpelveld vindt plaats binnen het wettelijke kader en houdt rekening met beleidsmatige kaders van de gemeente Simpelveld en andere overheden. Het uitgangspunt bij grondverwerving is minnelijke verwerving. Hierbij is sprake van het doen van een aankoop van gronden waarbij de gemeente met een grondeigenaar op vrijwillige basis tot overeenstemming komt.

Planmatige verwerving van gronden vindt plaats voor zover deze past binnen de vastgestelde exploitaties van de gemeente Simpelveld. Indien nodig, en mogelijk, maakt de gemeente Simpelveld gebruik van de bevoegdheden die de Omgevingswet biedt.

Het college kan via een voorstel worden gemandateerd om strategische aankopen tot een door de raad te bepalen bedrag te doen, waarbij het college de gemeenteraad zo spoedig mogelijk zal informeren. Voorafgaand aan een strategische aankoop wordt een uitgebreide risicoanalyse gemaakt waarin de realisatietermijn, risico's, prijs, dekking en toekomstig resultaat beschreven worden.

De gemeente Simpelveld kiest telkens voor maatwerk en daarmee ook voor het concept van **situationeel grondbeleid.** Dat betekent dat per ontwikkellocatie of project wordt gezocht naar de gewenste vorm van grondbeleid: actief, facilitair of een van de vele tussenvormen (samenwerking).

Voor de afweging welk grondbeleid op een bepaalde locatie wordt gevoerd, wordt gebruik gemaakt van het beslismodel. Op basis van grondeigendom, capaciteit en financiële draagkracht, mogelijke risico's en de invloed op de gewenste invulling van een gebied wordt een keuze gemaakt voor de gewenste vorm van grondbeleid. De gemeente zorgt ervoor dat ze op elke ontwikkelingslocatie haar gewenste regierol in beeld heeft. Indien gekozen wordt voor samenwerking met marktpartijen weegt de gemeente per project de vorm van samenwerking af.

Staatssteun- en aanbestedingsvraagstukken zijn een vast onderdeel van het keuzeproces. Bij een selectie kan het college kaders meegeven voor de invulling van de ontwikkellocatie en de voorkeur uitspreken voor het aanschrijven van een selectie van ontwikkelaars of voor openbare uitschrijving. In het verleden werden de in eigendom zijnde gronden ook zoveel mogelijk openbaar aangeboden.

Er wordt binnen de gemeente minimaal een marktconforme grondprijsbenadering gehanteerd. De gemeente laat de gronden en gebouwen door een extern deskundige taxeren, tenzij dit expliciet anders besloten en beargumenteerd is. Dit geldt tevens voor interne leveringen van maatschappelijke gronden. Bij sociale woningbouw, gerealiseerd door corporaties, gelden de prestatieafspraken. Bij realisatie door derden wordt eveneens de getaxeerde waarde gehanteerd.

Gronden en gebouwen worden in erfpacht uitgegeven of verhuurd tegen een marktconforme getaxeerde waarde. (en dat geldt voor toekomstige overeenkomsten tot pacht of huur). Bij reguliere en geliberaliseerde pacht worden de pachtprijzen gebaseerd op de jaarlijkse pachtnormen van de rijksoverheid. Indien er een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten, heeft geliberaliseerde pacht de voorkeur.

3 Grondbeleid en wettelijke kaders

Algemeen

De kaders van het grondbeleid worden gevormd door de wettelijke kaders en de beleidsmatige kaders van de gemeente Simpelveld. De wetgeving op het gebied van grondbeleid is aan verandering onderhevig. De afgelopen jaren zijn er meerdere wijzigingen doorgevoerd. Ook de komende jaren gaat er nog veel veranderen en die veranderingen zijn ingeluid met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden en heeft als doel vereenvoudiging van het stelsel van wetgeving voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving (omgevingsrecht). Tientallen wetten en honderden regels zijn gebundeld tot één nieuwe wet.

Deze wet betekent een aanzienlijke inhoudelijke bundeling van regels op het terrein van water, lucht, bodem, natuur, infrastructuur, gebouwen en cultureel erfgoed.

Ook duurzaamheid en circulariteit maken deel uit van de fysieke leefomgeving. Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de levensbehoeften van de huidige generatie, zonder die van de toekomstige generaties tekort te doen. Het gaat hierbij om economische, sociale en leefomgevingsbehoeften. Voorbeelden zijn een schoon milieu, biodiversiteit in de natuur, een hoogopgeleide en gezonde bevolking, goed werkende sociale netwerken en maatschappelijk vertrouwen.
Een belangrijke nationale doelstelling is een volledig circulaire economie in 2050 en een halvering van het primaire grondstoffenverbruik in 2030 en daarin zal ook de gemeente Simpelveld een rol vervullen door (tijdig) maatregelen te nemen.

Onderdeel is een digitaal stelsel Omgevingswet (DSO), met als doel onder meer het beschikbaar stellen van informatie over de fysieke leefomgeving. Dit is de opvolger van het digitale Omgevingsloket.

Het instrumentarium voor grondbeleid gaat onderdeel uitmaken van de Omgevingswet. Daarin worden de kaders vastgelegd voor onder meer voorkeursrecht, onteigening, kavelruil en kostenverhaal.

De instrumenten omgevingsplan, omgevingsvisie en programma zijn van belang voor het grondbeleid van de gemeente Simpelveld. Onder meer omdat die instrumenten een grondslag kunnen vormen voor het kostenverhaal, het vragen van financiële bijdragen en de inzet van grondinstrumenten.

Opmerking
Vanaf 1 januari 2024 beschikt de gemeente Simpelveld van rechtswege over een omgevingsplan voor de gehele gemeente. De gemeente heeft vervolgens 10 jaar de tijd om dat plan om te zetten naar een plan dat voldoet aan de nieuwe systematiek van de Omgevingswet ("omgevingsplan nieuwe stijl").

Uitgangspunt
De gemeente Simpelveld zal bij het opstellen van het omgevingsplan (nieuwe stijl) en de omgevingsvisie rekening houden met de bredere doelstellingen van de gemeente en de mogelijkheden van kostenverhaal, financiële bijdragen en de inzet van grondinstrumenten.

Aanbesteding

Aanbesteden is een afgewogen wijze om te komen tot een contract met een geschikte contractpartner met het meest geschikte product (levering/dienst/werk) tegen de meest gunstige prijs, waarbij prijs/kwaliteit verhouding een belangrijke factor is. Europees aanbesteden is een vorm van aanbesteden volgens door de Europese Unie voorgeschreven procedures. Voor inkopen die boven de Europese drempelbedragen voor leveringen en diensten/werken uitkomen, dient de gemeente één van de voorgeschreven procedures te hanteren en zich te houden aan het aanbestedingsrecht.

Daarnaast is de gemeente gehouden aan haar eigen inkoop- en aanbestedingsbeleid en de Gids Proportionaliteit. In het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn nadere regels uitgewerkt ten aanzien van opdrachten onder de drempelbedragen en boven de drempelbedragen. Dit beleid is vastgesteld door de raad.

Beleidsuitgangspunt
De gemeente Simpelveld heeft regels vastgesteld voor inkoop- en aanbesteding en hanteert die regels ook in het kader van het gemeentelijke grondbeleid.

Staatssteun

Indien de gemeente een onderneming steun verleent ten behoeve van een economische activiteit, kan er sprake zijn van een steunmaatregel waarop het Europese staatssteunrecht van toepassing is. Het algemene Europees staatssteunverbod is neergelegd in het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU).

Uit dit verbod is een aantal voorwaarden af te leiden waaraan moet worden voldaan om een maatregel als staatssteun aan te kunnen merken. Deze voorwaarden zijn cumulatief, er is alleen sprake van staatssteun als aan alle voorwaarden is voldaan:

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

Staatssteun kan onder andere spelen bij verwerving van gronden, opdrachtverlening voor bouw- en woonrijp maken en bij verkoop van bouwrijpe grond. Dit betekent dat telkens een waardering en/of taxatie nodig is ter onderbouwing van het marktconform handelen.

Beleidsuitgangspunt
In het kader van het grondbeleid hanteert de gemeente Simpelveld als uitgangspunt dat telkens een objectieve en recente waardering van gronden en eventuele opstallen plaatsvindt.

Sociale woningbouw

De gronden voor sociale woningbouw mogen onder bepaalde voorwaarden onder de marktconforme waarde worden verkocht aan een onderneming die belast is met de uitvoering van een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Woningcorporaties zijn hiermee in de Woningwet voor bepaalde taken belast. In dat geval is er wel sprake van staatsteun, maar is die steun uitgezonderd van aanmelding bij de Commissie. Hierover dient wel gerapporteerd te worden aan de Commissie.

Op grond van artikel 45 Woningwet zijn er drie categorieën die kunnen worden aangemerkt als DAEB (artikel 45 Woningwet):

- woningen;
- gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming;
- gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming.

Artikel 47 Woningwet bepaalt wanneer een woning als DAEB kan worden aangemerkt.

Voor het bouwen en ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed is er in de Woningwet minder ruimte dan voorheen. Onder de categorie ‘gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming’ worden nog enkel toegestaan:

- eigen kantoorruimte van de woningcorporatie;
- gebouwen waarin de corporatie een aandeel van maximaal 25% heeft en dat maximaal € 10 miljoen bedraagt.

Steunvormen die door de Europese Commissie zijn goedgekeurd als DAEB-compensatie zijn:

- grondkostensubsidies: grond kan dan onder de marktprijs verkocht worden, normaal zou dit een selectief voordeel opleveren;
- sanerings- en projectsteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV);
- borging van leningen (onder een garantiestelsel) aan corporaties door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
  Het rentevoordeel dat de woningcorporaties hiermee ontvangen, wordt jaarlijks door het WSW gerapporteerd aan het ministerie van BZK. Dit betekent dat ook het sluiten van een “achtervangovereenkomst” door de gemeente met het WSW hieronder valt. Hier hoeft niet over te worden gerapporteerd door de gemeenten.

Uitgangspunt
De gemeente Simpelveld kan gebruik maken van de mogelijkheid om woningcorporaties te steunen door overheidsgrond, bedoeld voor de realisatie van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed, onder de marktwaarde te verkopen. De gemeente zal dat rapporteren aan de Europese Commissie.

Wet markt en overheid

Op het moment dat er geen sprake is van staatsteun en de gemeente Simpelveld een economische activiteit, verricht dan is de Wet Markt en Overheid van toepassing.

De gemeente Simpelveld verricht over het algemeen publiekrechtelijke taken. In de afgelopen jaren zijn gemeentelijke overheden zelf of via hun overheidsbedrijven steeds meer economische activiteiten gaan verrichten. Voorbeelden hiervan zijn de verhuur van sportzalen, het verzorgen van groenvoorzieningen bij particulieren, het aanbieden van reclamediensten of het verrichten van adviesdiensten aan ondernemingen.

Met deze economische activiteiten treedt een gemeente in concurrentie met particuliere ondernemingen. Dit kan leiden tot oneerlijke concurrentie, omdat overheden vanuit hun publieke functie concurrentievoordelen kunnen hebben en daarmee in staat zijn goederen of diensten aan te bieden voor een lagere prijs dan concurrerende ondernemingen.

De Wet Markt en Overheid bevat in ieder geval vier gedragsregels die een gelijk speelveld tussen overheden en ondernemingen beogen te creëren:

1. Integrale kostendoorberekening: de gemeente moet ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen.
2. Bevoordelingverbod: de gemeente mag haar eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen ten opzichte van concurrerende bedrijven.
3. Gegevensgebruik: de gemeente mag de gegevens die zij vanuit haar publieke taak verkrijgt 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.
4. Functiescheiding: als een gemeente 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 bevoegdheid en bij het verrichten van de economische activiteiten van de overheidsorganisatie.

Als de gemeente goederen of diensten op de markt aanbiedt, dan moet zij zich aan deze gedragsregels houden. Als afwijking hierop kan de raad besluiten om bepaalde diensten als algemeen belang aan te merken. Deze mogelijkheid is niet onbegrensd en aan voorwaarden gebonden.

Algemeen uitgangspunt
Uitvoering van het grondbeleid gebeurt binnen het wettelijke kader en houdt rekening met beleidsmatige kaders van de gemeente Simpelveld en andere overheden.

4 Grondbeleid gemeente Simpelveld

Vormen grondbeleid

Net als vele andere gemeenten maakte de gemeente Simpelveld in het verleden onderscheid tussen actief en passief grondbeleid:

- **Actief grondbeleid** gaat uit van een overheersende rol voor de overheid die grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en uitgeeft.
- **Passief grondbeleid** gaat uit van een overheersende rol van de grondeigenaar c.q. marktpartij, waarbij de gemeente slechts faciliterend optreedt door het bestemmingsplan vast te stellen en de grondverwerving en –uitgifte over te laten aan private partijen.

Het theoretische onderscheid tussen actief en passief grondbeleid is in de huidige context enigszins achterhaald en om die reden aan herziening toe. Bij elke locatieontwikkeling is sprake van overleg en onderhandelingen tussen de gemeente, grondeigenaren en marktpartijen. Medewerk(st)ers van Simpelveld zijn in die zin regisseurs, die het concept situationeel grondbeleid overzien en initiëren, zo nodig in samenwerking met marktpartijen.
Voor het onderhandelingsproces en het optimaliseren van de onderhandelingspositie van de gemeente Simpelveld is het van belang kennis te hebben van het in onderlinge samenhang toepassen van grondbeleidsinstrumenten in de vorm van **situationeel grondbeleid**.

Keuze gemeente Simpelveld

Het grondbeleid draagt bij aan het zo efficiënt mogelijk behalen van doelen op andere beleidsterreinen.

ACTIEF	FACILITEREND	SAMENWERKEND	SITUATIONEEL
Actieve overheidsrol waarbij de gemeente actief strategische gronden aankoopt, ontwikkelt en verkoopt aan derden	**Private ontwikkeling door ontwikkelaar of particulier op grond van derden waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult**	**Gemeente en ontwikkelaar werken samen op grond van gemeente en private partij, er zijn meerdere vormen van publiek-private samenwerking**	**De keuze van het grondbeleid is maatwerk en afhankelijk van de aansluiting op de doelen van de gemeente, haalbaarheid, locatie, de omstandigheden en andere factoren**

Actief grondbeleid

Dit type grondbeleid wordt gekenmerkt door een actieve overheidsrol, waarbinnen de gemeente de benodigde gronden verwerft, de gronden ontwikkelt en vervolgens bouwkavels verkoopt aan derden:

- De gemeente heeft zelf de gronden in eigendom, of verwerft deze;
- De gemeente maakt de gronden zelf bouwrijp, dus geschikt voor bebouwing. De gemeente sloopt, saneert, legt kabels en leidingen aan en voert de bestemmingsplanprocedure;

- Daarna geeft de gemeente de gronden uit. Dat kan zijn aan een ontwikkelaar, maar ook aan particulieren;
- Zijn de woningen gebouwd, dan maakt de gemeente ze woonrijp (aanleg groen, parkeren, straten, riolering, verlichting, speeltoestellen e.d.).

Faciliterend grondbeleid

Bij dit type grondbeleid is sprake van een private ontwikkeling door een ontwikkelaar of particulier. De gemeente heeft hierbij alleen een faciliterende rol.

- De gemeente stelt kaders via publiekrechtelijke instrumenten (bijvoorbeeld bestemmingsplan, woningbouwprogramma) maar laat de ontwikkeling over aan de markt;
- Bij deze vorm van grondbeleid maakt de gemeente het mogelijk dat private (externe) partijen een gebied ontwikkelen. De aankoop, het produceren en uitgeven van (bouw)grond wordt overgelaten aan deze partijen.

Samenwerkend grondbeleid

Naast deze uiterste vormen van grondbeleid zijn er uiteraard meerdere hybride varianten mogelijk. Bij hybride varianten is sprake van participerend of samenwerkend grondbeleid: een **vorm** van samenwerken tussen de gemeente en ontwikkelaar / particulier.

Situationeel grondbeleid

In de praktijk is waarneembaar dat het goed is dat de gemeente het grondbeleid meer gaat toesnijden op de situatie, ook wel **situationeel grondbeleid** genoemd. De keuze van het ontwikkelingsmodel is dan afhankelijk van onder meer de te ontwikkelen functie, de aard en kenmerken van het te ontwikkelen gebied, de verdeling van de eigendomsposities, enzovoort.

Het gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen om maatwerk per project. Op deze wijze kan per project een bewuste afweging gemaakt worden tussen actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid.

Uitgangspunt
Er kunnen goede redenen zijn om in bepaalde gevallen te kiezen voor een actieve rol op locaties waar de gemeente zelf ambities heeft. Bijvoorbeeld om een bepaalde ontwikkeling sneller op gang te brengen. Daarbij kan worden gedacht aan een buurt waar de kwaliteit van de woningen te wensen overlaat: herontwikkeling kan hier van belang zijn.

Als marktpartijen geen interesse hebben, kan de gemeente samen met bijvoorbeeld een corporatie een actievere rol kiezen. De gemeente hoeft echter niet alle gronden te verwerven, maar kan actief partners zoeken en randvoorwaarden stellen voor ontwikkeling.

Kortom: het gaat telkens om inspelen op de specifieke situatie bij de realisatie van projecten en/of ontwikkelingen binnen de gemeente Simpelveld. Afhankelijk van de omstandigheden en de situatie bepaalt de gemeente haar rol.

Uitgangspunt
Het grondbeleid is een van de instrumenten om een ontwikkeling mogelijk te maken en vervolgens ook te realiseren. In die zin gaat het meer om een houding vanuit de gemeente die afhangt van de voorliggende ontwikkeling.

De verschillende vormen van grondbeleid (beter gezegd: welke houding neemt de gemeente Simpelveld aan) worden in het volgende schema kort uiteengezet.

Vorm	Grond	Voordeel	Nadeel
Faciliterend grondbeleid (ontwikkelaar koopt grond)	In eigendom bij markt Gemeente kan wel eisen stellen (bestemmingsplan)	Gemeente neemt geen enkel financieel risico	Afhankelijk van de markt voor woningbouw Minder zeggenschap en geen winst
Samenwerkingsverband (gemeente en ontwikkelaar werken samen)	In bezit van de gemeente of private partij	Minder afhankelijk voor woningbouwopgave Meer zeggenschap Afspraken over categorie woningen etc.	Nog wel deels afhankelijk van markt voor woningbouw Afspraken over categorie woningen etc.
Actief grondbeleid (overheid koopt gronden of gaat actief instrumenten inzetten)	In bezit van de gemeente	Winst is voor gemeente Veel zeggenschap Gemeente heeft regie	Gemeente neemt financieel risico Gemeente is geen ontwikkelaar

Schema: *verkort overzicht vormen grondbeleid*

Met deze Kadernota Grondbeleid wordt de beleidskeuze gemaakt voor het toepassen van het concept **situationeel grondbeleid**. Dit concept gaat uit van een manier van werken die door de tijdige inzet van grondbeleidsinstrumenten, toegespitst op de locatie en situatie, leidt tot de tijdige bestuurlijk gewenste verandering in het ruimtelijk grondgebruik.

Situationeel grondbeleid
De wijze waarop gebiedsontwikkelingen plaatsvinden, en de rollen die de verschillende partijen daarbij hebben, zijn door de afgelopen jaren veranderd en zijn ook nog aan verandering onderhevig. Een harde keuze in welk grondbeleid men voert is niet altijd eenvoudig te maken. De wijze waarop de gemeente Simpelveld handelt, is afhankelijk van een aantal aspecten, dat per locatie en ontwikkeling anders ~~(kunnen)~~ kan zijn.

Bij de wijze van handelen worden door de gemeente de navolgende aspecten betrokken:

- **Bestuurlijke ambitie/beleidsdoelen**: in hoeverre worden de ambities en belangen van Simpelveld geborgd en in hoeverre is sturing vereist;
- **Eigendomspositie** van partijen en de gemeente Simpelveld;
- **Financiële aspecten**: wat zijn de financiële consequenties en risico's en in welke mate kunnen kosten verhaald worden;
- **Afspraken met partijen**: in hoeverre willen en kunnen marktpartijen de ontwikkeling zelf dragen en realiseren.
- **Bovenlokale ontwikkelingen** en beleid: met welk beleid vanuit de regio Parkstad of de Provincie Limburg dient rekening te worden gehouden.

Er is altijd sprake van maatwerk en dat betekent dat de gemeente Simpelveld per locatie en vraag haar houding zal aanpassen. Daarmee kiest de gemeente Simpelveld voor een model van **situationeel grondbeleid**.

Situationeel grondbeleid kan worden toegepast op elke willekeurige locatie en kan worden aangepast aan iedere specifieke situatie. Hierbij wordt de gemeente Simpelveld beschouwd als een deelnemende partij in het maatschappelijke krachtenveld, die een initiërende en regisserende rol opeist en bereid is om met initiatiefnemers, bouwers en corporaties op voet van gelijkheid te onderhandelen en samen te werken.
Indien er niet, niet tijdig of niet op voor de gemeente acceptabele voorwaarden tot overeenstemming kan worden gekomen, kan de gemeente de realisatie van een nieuwe bestemming afdwingen door het inzetten van een aantal wettelijke instrumenten, de grondbeleidsinstrumenten.
Wanneer deze instrumenten actief en in onderlinge samenhang door de overheid worden ingezet, spreken we van 'situationeel grondbeleid'.

Doel van het gebruik van de grondbeleidsinstrumenten is het voeren van de regie over een ruimtelijke ontwikkeling.
Het gaat daarbij om instrumenten die ingezet kunnen worden om een door de gemeente gewenste ontwikkeling op gang te brengen of mogelijk te maken.
Het is niet zo dat het een van de instrumenten is en dat de inzet van dit instrument zeker niet betekent dat daarmee de ontwikkeling wel kan doorgaan. Of een ontwikkeling kan doorgaan, is immers afhankelijk van diverse aspecten en factoren.
Ook kunnen door middel van de grondbeleidsinstrumenten kosten worden verhaald die worden gemaakt ten behoeve van de realisatie van een locatie.

Het gemeentelijk grondbeleidsinstrumentarium bestaat uit:
- grondverwerving;
- vestiging voorkeursrecht;
- het vaststellen van een omgevingsplan;
- het sluiten van samenwerkings- of exploitatieovereenkomsten inclusief kostenverhaal;
- onteigenen.

Onteigening van gronden kan alleen plaatsvinden rekening houdend met alle belangen (en dus op basis van een zorgvuldige belangenafweging) en op basis van een weloverwogen besluit. Dit instrument is een “ultimum remedium”.

In bovengenoemde grondbeleidsinstrumenten is een tweedeling te maken voor wat betreft de grondeigendom:

1. De instrumenten **grondverwerving, vestiging voorkeursrecht en onteigening** hebben tot doel dat de grond in eigendom van de gemeente Simpelveld komt, veelal als onderdeel van de samenwerking met een marktpartij aan wie de grond wordt doorgestoten.

2. Het sluiten van een **samenwerkings- of exploitatieovereenkomst** veronderstelt dat het grootste deel van de grond niet in handen komt van de gemeente. Deze instrumenten zien op het verhalen van kosten, gemaakt voor de exploitatie van een gebied, zoals het verhalen van de kosten voor de aanleg van de infrastructuur.

In een samenwerkingsovereenkomst wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer overeengekomen hoe, wanneer en voor wiens rekening en risico de nieuwe bouwlocatie zal worden gerealiseerd.

Aan- en verkoop
Er zal doordacht moeten worden omgegaan met de aan- en verkoop van gronden en onroerend goed (verwerving en uitgifte). Er wordt gekozen voor een meer strategische benadering en inzet.
Het grondbeleid zal in de basis actiever worden ingezet om de verschillende (ruimtelijke) doelen en opgaves te bereiken. Het grondbeleid zal als middel eerder worden meegenomen in de afwegingen om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken.

Snelheid van handelen
Er moet aandacht zijn voor de snelheid van handelen en de mogelijkheden voor het college om slagvaardig aan de slag te gaan. Ook met de mogelijke verwerving van gronden en onroerend goed op basis van een werkbudget voor het college.

Beleidsuitgangspunt
De gemeente Simpelveld kiest voor het toepassen van het concept situationeel grondbeleid. Met behulp van deze Kadernota Grondbeleid beslist de gemeente of, en zo ja, welke grondbeleidsinstrumenten ze wil toepassen om bepaalde gewenste ruimtelijke ontwikkelingen of doelstellingen te realiseren.

Keuze voor situationeel grondbeleid

Situationeel grondbeleid waarborgt de gewenste flexibiliteit in de uitvoering en per locatie kan maatwerk worden geleverd. Er zijn overwegingen die de keuze voor een project en het daarbij te hanteren grondbeleid rechtvaardigen. Dit kunnen overwegingen van maatschappelijke aard (het is gewenst dat de gemeente bijvoorbeeld voldoende sportvoorzieningen realiseert) of van financiële aard zijn (de gemeente kan een bepaald rendement behalen), een en ander binnen de kaders van het voorgenomen ruimtelijk beleid als opgenomen in de Omgevingsvisie.

Maatwerk
De gemeente Simpelveld zal telkens aan de hand van deze nota nagaan welke vorm van grondbeleid passend is bij de gewenste ontwikkeling. Met de keuze voor het concept situationeel grondbeleid bepaalt de gemeente Simpelveld situationeel hoe zij handelt ten aanzien van het te voeren grondbeleid.
De gemeente kijkt naar de gewenste ontwikkelingen in het licht van de maatschappelijke doelstelling en visie op Simpelveld.

Bij iedere opgave worden voor wat betreft de keuze van het grondbeleid door de gemeente Simpelveld in ieder geval de navolgende aspecten betrokken:

1. Urgentie/planning.

Afhankelijk van de urgentie van de ontwikkeling bepaalt de gemeente Simpelveld of men al dan niet een actievere houding inneemt. Als de ontwikkeling noopt tot snel ingrijpen (bijvoorbeeld omdat sprake is geweest van een calamiteit en de voorziening wel noodzakelijk is) zal eerder worden ingegrepen. Ook als sprake is van een unieke kans om een reeds lopende ontwikkeling vlot te trekken.

Bijvoorbeeld doordat een stuk grond of een onroerend goed opeens wordt aangebonden op de markt.

2. Specifieke ruimtelijke opgaven.

Er zijn bepaalde ruimtelijke opgaven waar de gemeente Simpelveld vanuit meerdere perspectieven wel belang aan hecht maar die voor de markt minder interessant zijn (bijvoorbeeld de aanleg van natuur, de aanleg van voorzieningen voor het waterbeheer en de aanleg van voorzieningen in het kader van het veranderd klimaat. Of de ontwikkeling komt niet voldoende van de grond (zoals woningbouw) omdat de noodzaak bij partijen ontbreekt of sprake is van beperkte financiële middelen

Dit zijn dus specifieke ontwikkelingen die maatschappelijk gezien voor de gemeente Simpelveld aanleiding kunnen geven een actiever grondbeleid te voeren.

> *Voorbeeld*
> *Er is een toenemende behoefte aan (schone) energie. Om daarin te kunnen voorzien, is ook sprake van een toename van behoefte aan voorzieningen om het opslaan van energie en het transporteren van energie te regelen. Het huidige systeem van kabels, leidingen en andere energie-infrastructuur is immers onvoldoende om aan de duurzame energievraag van de toekomst te voldoen. Bij de aanleg van het nieuwe energiesysteem moet rekening gehouden worden met de overgang van fossiele naar duurzame energiebronnen en een stijging van de energiebehoefte. De gemeente Simpelveld speelt een rol bij het voorzien in de dringende behoefte om ruimte te hebben om extra voorzieningen re realiseren.*

3. Sturingsmogelijkheden ontwikkeling

De gemeente kan vaker op verschillende wijze invloed uitoefenen op een bepaalde ontwikkeling. Naast het privaatrechtelijke kader (eigendom, erfpacht etc.) kan de gemeente ook via het publiekrecht invloed uitoefenen.

Zo is de raad onder meer bevoegd tot het vaststellen van een omgevingsplan. Als de gemeente niet over grondpositie in het gebied beschikt, speelt de vraag of de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol voldoende kan sturen of dat ambities en doelen beter en sneller bereikt kunnen worden wanneer de gemeente wél beschikt over een (grotere) grondpositie binnen de beoogde ontwikkeling.

De vraag of de gemeente Simpelveld kan sturen op basis van het publiekrecht kan dus een rol spelen bij de beantwoording van de vraag of de gemeente in een bepaalde situatie een actievere houding inneemt.

4. Sturen op uitgifte

De gemeente Simpelveld kan redenen hebben om invloed te willen uitoefenen op de uitgifte van bouwkavels. Marktpartijen hebben doorgaans minder belang bij uitgifte aan eigen inwoners of ondernemers. Met een actievere houding kan de gemeente Simpelveld daar meer invloed op uitoefenen en ook een andere positie innemen om op die wijze de ontwikkeling mogelijk te maken.

5. Afweging doelstelling tot financieel risico

De gemeente Simpelveld zal altijd streven naar het beperken van risico’s. Bij iedere ontwikkeling is sprake van een bepaalde mate van risico.
Bijvoorbeeld voor wat betreft de waarde van de gronden.

Bij de afweging of al dan niet actiever beleid wordt gevoerd, zal de gemeente nagaan of de te realiseren maatschappelijke doelstelling in verhouding staat tot de financiële risico's.

Voorbeeld
Gemeenten kunnen op basis van de huidige wetgeving al de helft van de beschikbare huurwoningen toewijzen op basis van economische of maatschappelijke binding. Deze wetgeving is nog wel in ontwikkeling.

6. Bestuurlijke en ambtelijke capaciteit

Uiteraard speelt ook een rol dat de gemeente Simpelveld niet onbeperkt iedere ontwikkeling ter hand kan nemen. Ook voor de gemeente geldt immers dat sprake is van een grens aan de bestuurlijke en ambtelijke capaciteit. Bij de beoordeling zal met die capaciteit rekening worden gehouden. Bij het inzetten van actief grondbeleid en dus het aankopen van grond of grond met opstallen wordt vooraf altijd een integrale afweging gemaakt op onder meer de te behalen maatschappelijke doelen en financiële risico's.

Uitgangspunt is situationeel grondbeleid.
Per ruimtelijke opgave en situatie dient te worden beoordeeld welke vorm het beste ingezet kan worden om de doelstellingen van de gemeente Simpelveld te verwezenlijken. Zo ontstaat er, als het maatschappelijke, ruimtelijke belang daarom vraagt, meer ruimte voor een actievere rol/houding van de gemeente Simpelveld bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Praktisch kader (maatwerk en stappenplan)

De gemeente Simpelveld hanteert de methode dat telkens **maatwerk** plaatsvindt. In dat kader zal de gemeente per ontwikkeling nagaan welke houding het beste past bij die ontwikkeling en voor welke aanpak wordt gekozen.

Voorbeeld
De gemeente Simpelveld heeft onder meer als taak om woningen te realiseren. In die opgave is de gemeente actief aan de slag. Het kan voorkomen dat een corporatie gronden heeft of vrij kan maken die geschikt zijn voor woningbouw.

Afhankelijk van de ligging, de planologische invulling en de afwegingen in het kader van de fysieke leefomgeving kan vervolgens het besluit worden genomen om die ontwikkeling verder ter hand te nemen en mogelijk te maken.

Op basis van het uitgangspunt dat maatwerk wordt geleverd, kan de gemeente dan onder meer besluiten:
- *Of de behoefte bestaat aan het verwerven van gronden door de gemeente;*
- *Welke vorm van samenwerking wordt gekozen;*
- *Welke rol de gemeente vervult bij de financiële dekking van het plan;*
- *Of er behoefte bestaat aan de inzet van een bepaald instrument.*

Wat is dus nodig van de gemeente Simpelveld en wat is mogelijk voor de gemeente zijn daarbij belangrijke vragen voor de rol en positie van de gemeente Simpelveld.

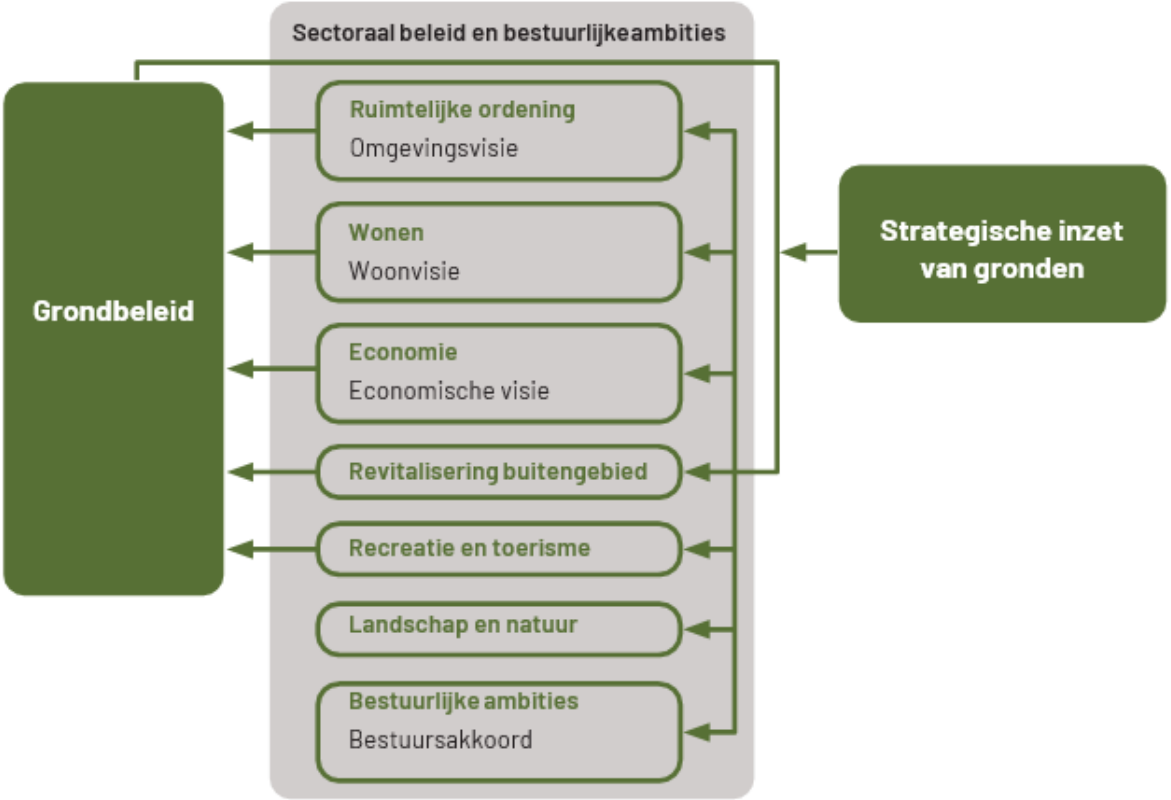
Vraag:
Hoe pakt de gemeente Simpelveld dat concreet aan?

Antwoord:
Als praktische invulling wordt telkens een vast stappenplan gevolgd. Dat plan helpt de gemeente Simpelveld bij het maken van keuzes en het nemen van besluiten.

Stappenplan

Hoofdkeuze
De gemeente Simpelveld gaat uit van situationeel grondbeleid. De keuze voor de vorm of sprake is van een actieve, faciliterende of passieve houding vindt plaats aan de hand van een vast beoordelingskader. Hoofduitgangspunt daarbij is telkens de vraag in hoeverre sprake is van een ontwikkeling die aansluit bij de **centrale doelstellingen** van de gemeente Simpelveld.

Stap 1: aansluiten bij de centrale doelen Simpelveld
Bij iedere nieuwe ontwikkeling gaat de gemeente Simpelveld eerst na of de ontwikkeling aansluit bij een van de centrale doelen van de gemeente Simpelveld en of daarmee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de visie van de gemeente.



Overzicht: *relatie tussen grondbeleid, doeleinden Simpelveld en strategische inzet gronden*

Doeleinden gemeente Simpelveld
(samenvatting)

1. **<u>Wonen (Woonvisie)</u>**
   Woningbouw passend binnen de Woonvisie Simpelveld.
   Het gaat om het realiseren van gewenste, extra woningen, in de gemeente Simpelveld zoals vastgelegd in het beleid.

2. **<u>Economie en toerisme (economische visie)</u>**
   Versterking economische structuur in de gemeente en/of in de regio (Parkstad). Daarbij gaat het om detailhandel (concentratie) en het mogelijk maken van bedrijvigheid, het stimuleren van toeristische infrastructuur (zoals voorzieningen).

3. **Water**
   Aanpak wateropgaven, wateroverlast en waterverwerking. De overheidsaanpak van wateroverlast richt zich op het zorgen voor voldoende ruimte voor waterberging en waterafvoer.
   Waterschappen en het Rijk (Rijkswaterstaat) kunnen als waterbeheerder ruimte voor water maken binnen het watersysteem. Provincies en gemeenten kunnen gebieden aanwijzen voor waterberging. Gemeenten zorgen daarnaast voor de afvoer van overtollig water vanuit bebouwd gebied.

4. **Duurzaamheid**
   De thema's klimaat, water, circulaire economie, energie en biodiversiteit vergen de komende jaren extra aandacht van de gemeente Simpelveld.

5. **Omgevingsvisie/visie**
   De gemeente Simpelveld zal na inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) een Omgevingsvisie (GOVI) opstellen en vaststellen. Ontwikkelingen passend binnen die visie zullen worden benaderd via een actievere houding vanuit de gemeente.
   De gemeente Simpelveld heeft eerder al visies vastgesteld. Die visies vormen de basis totdat door de gemeente een omgevingsvisie wordt vastgesteld. De bestaande visies verliezen immers niet aan betekening door de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Indien de ontwikkeling niet past binnen een van de doeleinden kiest de gemeente Simpelveld voor een passieve(re) houding. Als de ontwikkeling een vorm van publiek-private samenwerking is kan de gemeente uiteraard wel nog een faciliterende rol vervullen (bijvoorbeeld door een bijdrage te leveren aan infrastructuur of het wijzigen van het omgevingsplan).

Stap 2: financiële haalbaarheid plan/ontwikkeling
Als het plan of de ontwikkeling past binnen een van de beleidsdoeleinden van de gemeente Simpelveld is de volgende belangrijke stap om na te gaan of het plan/ontwikkeling ook financieel haalbaar is voor de gemeente. Als blijkt dat aan het plan financiële risico's zijn verbonden en die risico's niet kunnen worden opgevangen dan kiest de gemeente er in principe voor om geen rol te vervullen in het plan.

Hierop geldt een uitzondering en dat is dat het plan mogelijk wel haalbaar kan zijn indien sprake is van gemeentelijk eigendom of dat subsidies of bijdragen kunnen worden verkregen. De gemeente gaat dus altijd na of de gemeente een bijdrage kan leveren aan de eventuele financiële haalbaarheid van een plan met als doel het plan alsnog mogelijk te maken.

De gemeente Simpelveld kan in het kader van de haalbaarheid van het plan ook nagaan of mogelijk via een ander spoor extra financiële middelen kunnen worden verkregen. Zoals onder meer het aanvragen van subsidies of het aangaan van een lening.

In het kader van de mogelijke financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling kan ook het latere financiële rendement dan wel eventuele structurele financiële opbrengsten als gevolg van de ontwikkeling bij de besluitvorming worden betrokken. Naast sociaal-maatschappelijke meerwaarde worden er immers ook vaker andere aantoonbare financiële opbrengsten gegenereerd.

Stap 3: eigendom gronden gemeente
De gemeente betrekt bij de beoordeling de vraag of de gemeente zelf gronden gelegen binnen de ontwikkeling in eigendom heeft.

Indien het project past een van de beleidsdoeleinden van de gemeente Simpelveld wordt vervolgens beoordeeld of:

- de gemeente gronden in eigendom heeft;
- het plan financieel haalbaar is voor de gemeente;
- de gemeente een verantwoord risico neemt.

Indien uit de beoordeling volgt dat de gemeente gronden heeft en het plan ook financieel haalbaar is (en dat betekent een positieve grondexploitatie op de korte en lange termijn) dan neemt de gemeente een actieve houding in. Dat betekent onder meer dat de gemeente kan besluiten om gronden aan te kopen en ook een actieve houding in het project inneemt.

Bij alle stappen speelt een rol of sprake is van voldoende capaciteit (zowel bestuurlijk als ambtelijk) om de actieve(re) rol van de gemeente Simpelveld te kunnen vervullen in de ontwikkeling.

Indien uit de inzet en begroting volgt dat die capaciteit niet aanwezig is, kan de gemeente eerst nog in overweging nemen om capaciteit in te huren (bijvoorbeeld op het gebied van projectleiding of planeconomie).

Als uit het overzicht en het voorstel aan het college volgt dat de capaciteit niet kan worden geleverd (ook niet via inhuur) dan kan de gemeente alsnog besluiten om een passieve houding in te nemen dan wel het voortouw te geven aan een private partij.

Stap 4: samenwerking met de markt / gemeentelijke regie
De gemeente gaat na of eventueel sprake kan zijn van samenwerking met de markt en welke rol de gemeente daarbij vervult. De markt wordt daarbij benaderd met het uitgangspunt dat wordt gezocht naar mogelijkheden en oplossingen. De markt bestaat niet alleeen uit private partijen maar ook uit woningbouwverenigingen, stichtingen.

De gemeente Simpelveld heeft twee mogelijkheden:

1. <u>Actieve houding en grondbeleid met gemeentelijke regie</u>

Als sprake is van een actieve houding en actief grondbeleid dan handelt de gemeente als gelijkwaardig private partij. Dat betekent dat gronden kunnen worden gekocht (als sprake is van een strategische locatie).
De gemeente kan tevens gronden in eigendom houden.

De gemeente voert de regie en is daarmee ook verantwoordelijk voor de risico's. Die risico's zullen dan ook inzichtelijk zijn en worden afgedekt door passende maatregelen.
De kosten en opbrengsten zijn geheel of deels voor de gemeente. Het gaat in dit geval veelal om ontwikkelingen met een behoorlijk maatschappelijk accent (maatschappelijke voorzieningen).

2. <u>Actieve houding en grondbeleid zonder gemeentelijke regie</u>

De regie wordt in dit geval door de marktpartijen uitgevoerd. De gemeente levert wel een bijdrage door bijvoorbeeld gronden aan te kopen of te verkopen. Deze vorm past goed bij ontwikkelingen die door marktpartijen efficiënter kunnen worden opgepakt (bijvoorbeeld door hun ervaring en kennis van de bouw) en die ook tevens aansluiten bij de maatschappelijke beleidsdoeleinden van de gemeente Simpelveld. Het gaat dan bijvoorbeeld om voorzieningen op het gebied van het klimaat in relatie tot duurzaamheid.

Stap 5: ambtelijke en bestuurlijke capaciteit
Er wordt beoordeeld of er voldoende ambtelijke en bestuurlijke capaciteit is om de ontwikkeling ter hand te nemen en in lijn met de gemaakte afspraken tot uitvoering te brengen of daarin een actieve(re) rol in te vervullen.

De gemeente Simpelveld dient per ontwikkeling te beoordelen of voldoende bestuurlijke en ambtelijke capaciteit beschikbaar is. Daarbij speelt tevens een rol of ook de nodige kennis in huis is om de ontwikkeling te kunnen volgen en sturen. Het kan voorkomen dat alle stappen tot een positief resultaat leiden maar dat uiteindelijk toch wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet kan worden opgepakt door de gemeente vanwege het gebrek aan capaciteit en kennis. Voor wat betreft de kennis gaat de gemeente altijd op zoek naar de vraag of die inhuur of samenwerking met andere gemeenten beschikbaar kan komen.

De geplande doorlooptijd van het betreffende project kan in dit kader ook van belang zijn als het gaat over door de gemeente te maken extra (inhuur) kosten. 'Open eind afspraken' dienen te worden voorkomen.

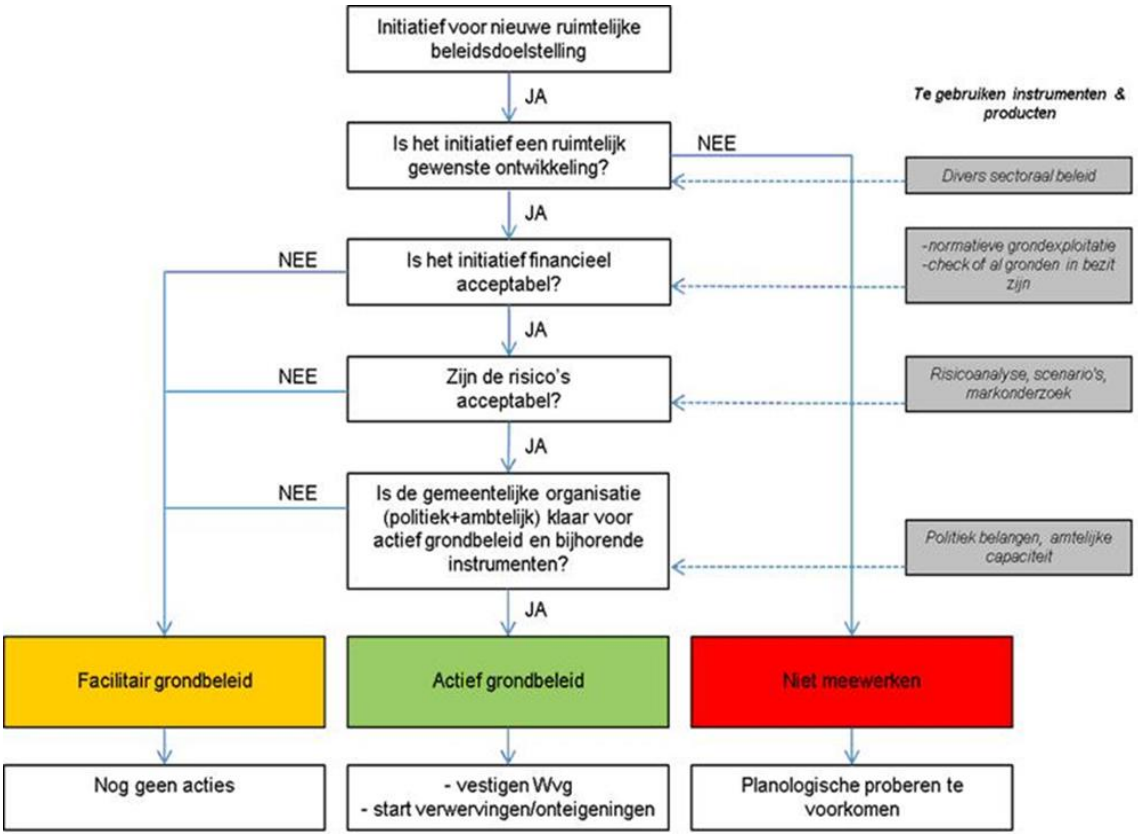
Samenvatting

Bij iedere ontwikkeling die aan de orde is, beoordeelt de gemeente welke houding de gemeente het beste kan innemen en welke houding ook verantwoord is. De vraag is dan of de gemeente kiest voor een actieve houding (met bijvoorbeeld de aankoop van gronden) of een meer terughoudende opstelling.

De gemeente hanteert daarbij als basis dat in ieder geval een bepaalde faciliterende rol kan worden vervuld. De bijdrage vanuit en door de gemeente Simpelveld in een concrete ontwikkeling is dan afhankelijk van een conreet uitgewerkt afwegingskader.

Afwegingskader
Als kern hanteert de gemeente het uitgangspunt dat een ontwikkeling:
(1) moet aansluiten bij of moeten passen binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Simpelveld (zoals wonen) en
(2) dat de ontwikkeling ook financieel haalbaar is.

De gemeente Simpelveld gaat telkens uit van maatwerk. Dat betekent dus een beoordeling die bij iedere ontwikkeling anders kan uitpakken. Het maatwerk betekent immers dat de gemeente niet zonder meer een actieve houding aanneemt.



Het hanteren van een actievere houding en het opschuiven van de gemeente in die richting betekent uiteraard niet dat daarmee telkens een oplossing voor handen is. Het gaat vooral om anders denken: zowel op ambtelijk, bestuurlijk als politiek niveau.

5 Gronden: verwerving en strategie

Inleiding

De gemeente Simpelveld heeft meerdere instrumenten ter beschikking om te sturen op het gebied van het verwerven en vervreemden van gronden en op het sturen van ontwikkelingen. In situaties waarin de gemeente een meer actief grondbeleid voert, kan zij diverse instrumenten inzetten voor grondverwerving, vervreemding en beheer.

Het gaat dan onder meer om:

Voorafgaand aan verwerving
- Vrijwillige verwerving (gebruik maken van de kansen die zich voordoen)
- Minnelijke verwerving
- Strategische aankopen (met het oog op andere ontwikkelingen)

Verwerving
- Wet voorkeursrecht gemeenten
- Onteigening

Uitgifte
- Diverse vormen van tijdelijk of permanent beheer
- Gronduitgifte

Uitgangspunten

Minnelijke verwerving is uitgangspunt
Minnelijke verwerving is het uitgangspunt voor ontwikkelingen die van belang zijn voor de gemeente Simpelveld.

Voorkeursrecht: afgewogen
Het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten dient weloverwogen plaats te vinden. Het kan namelijk leiden tot onbedoelde speculatie en financiële onrust. Indien nodig maakt de gemeente Simpelveld gebruik van dit instrument.

Onteigening is uitzondering
Het instrument onteigening kan in principe op twee wijzen worden ingezet. Enerzijds als middel om gronden (dwingend) te verwerven en/of overdracht aan derden te voorkomen. En anderzijds als een middel om overleg af te dwingen. Dit instrument kan slechts worden ingezet als de gemeente voldoende getracht heeft om de grond minnelijk te verwerven en het bereiken van overeenstemming niet mogelijk is.

De gemeente Simpelveld wil mogelijk toewerken naar een meer actieve vorm en actieve inzet en rol voor de gemeente. Zonder daarbij allerlei risico's te lopen en/of onverantwoorde financiële stappen te zetten.

Tevens wil de gemeente toewerken naar duidelijke kaders vooraf. De gemeente werkt toe naar een situatie waarin het grondbeleid meer als middel wordt gebruikt om bepaalde doelen te kunnen bereiken (onder andere woningbouw, maatschappelijke voorzieningen).

Een middel om de ruimtelijke doelstellingen te halen en als ondersteuning van de voorziene ontwikkeling.

Dat betekent dat de gemeente ook meer toe wenst te werken naar een situatie waarin op voorhand actiever wordt nagedacht of bepaalde gronden wel of niet nodig zijn. In het kader van een gewenste ontwikkeling wordt aldus nadrukkelijk bezien en onderzocht of gronden beschikbaar zijn en/of komen.

Dit vergt ook een meer integrale aanpak tussen de verschillende disciplines. Als uitgangspunt geldt dat men goed kan werken met het instrumentarium op basis van de Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom indien sprake is van een goede afstemming.

Dat neemt niet weg dat de gemeente overweegt om de instrumenten in te zetten. Indien er immers ontwikkelingen zijn die voor de gemeente Simpelveld van maatschappelijk belang zijn (onder andere woningbouw, transitie landbouw, aanpak wateroverlast en buitengebied) zal de basis voor de inzet van die instrumenten worden neergelegd in een omgevingsplan.

Voorkeursrecht: afgewogen en criteria
Het vestigen van een voorkeursrecht dient door de gemeente Simpelveld weloverwogen plaats te vinden. Indien nodig maakt de gemeente gebruik van dit instrument.

Daarbij hanteert de gemeente Simpelveld in ieder geval de navolgende criteria:
(1) het vestigen van een voorkeursrecht dient een gemeentelijk belang (bijvoorbeeld het mogelijk maken van een herontwikkeling van een wijk of de realisatie van een maatschappelijke voorziening),
(2) het voorkeursrecht komt aan de orde op het moment dat men nog niet de beschikking heeft over een of meerdere percelen of opstallen en die wel nodig zijn om de integrale ontwikkeling mogelijk te maken,
(3) het vestigen van een voorkeursrecht is nodig om verwerving mogelijk te maken
(4) zonder voorkeursrecht is er geen enkel uitzicht op het kunnen verwerven die noodzakelijk zijn om de voorziene ontwikkeling te kunnen uitvoeren.

Uitgangspunt
De gemeente Simpelveld hanteert als uitgangspunt dat het omgevingsplan de basis vormt voor de inzet van instrumenten (indien aan de orde en na afweging).
De gemeentelijke omgevingsvisie (GOVI) biedt eveneens de grondslag voor de instrumenten maar deze visie wordt op een later moment vastgesteld. De raad zal die visie in de komende jaren vaststellen en daarbij rekening houden met de mogelijkheid tot het inzetten van bepaalde instrumenten.

Grondverwerving

Onder grondverwerving wordt in deze Kadernota Grondbeleid verstaan: *het op vrijwillige of op minnelijke wijze aankopen van gronden en/of opstallen.* Dit gebeurt op grond van marktwaarde en die marktwaarde wordt bepaald door een onafhankelijk en objectieve taxateur.

Als de gemeente Simpelveld meer zou betalen, dan zou er sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Aankoop vindt alleen plaats als de grondeigenaar bereid is tot verkoop.

Uitgangspunten
Minnelijke verwerving is het uitgangspunt voor ontwikkelingen die van belang zijn voor de gemeente Simpelveld. De aankoop van gronden en/of opstallen vindt plaats op basis van de werkelijke marktwaarde. De marktwaarde wordt vastgesteld aan de hand van een onafhankelijke en objectieve taxatie door een daartoe geschikte en deskundige taxateur.

De gemeente Simpelveld hanteert randvoorwaarden bij strategische grondaankopen:

1. Met de aankoop versterkt zij haar regiefunctie bij de ontwikkeling aanmerkelijk;
2. Het is aannemelijk dat de aangekochte grond binnen een periode van tien jaar wordt (her)ontwikkeld, bij voorkeur aan te tonen met beleid of een planologische visie en op basis van marktvraag / urgentie;
3. De gemeente maakt vooraf een risicoanalyse om te voorkomen dat er op basis van koopsom, verwacht renteverlies en te genereren exploitatieopbrengsten een substantieel verlies wordt geleden op de aankoop of de toekomstige grondexploitatie.

Uitgangspunt
De gemeente Simpelveld is bereid om een regiefunctie te vervullen indien sprake is van een ontwikkeling met een aanmerkelijk belang voor de gemeente (en of wellicht in een breder verband zoals op het niveau van Parkstad) en dat betekent dat de ontwikkeling past binnen de doeleinden van de gemeente Simpelveld (woningbouw etc.).

Uitgangspunten voor (vrijwillige) aankoop van gronden

Verwerving (afweging)

- Bij strategische grondaankopen wordt het **voorzichtigheidsprincipe** gehanteerd. Dat heeft te maken met de eventuele risico's.

- De aan te kopen gronden voldoen aan één of meer van de volgende kenmerken:
  - Gronden zijn van **cruciaal belang** voor een voorgenomen ontwikkeling in de gemeente Simpelveld ("sleutelpercelen");
  - Gronden zijn in de toekomst **geschikt voor eigen gebruik** om publieke doelen te kunnen realiseren;
  - Gronden kunnen als **ruilgrond of compensatiegrond** dienen (voor sleutelpercelen of eigen gebruik);
  - Gronden kunnen **ongewenste ontwikkelingen** voorkomen;
  - Gronden **grenzen aan gemeentegrond** (het gaat om de aankoop van grond van de buren) en kunnen bijdragen aan een toekomstige uitbreiding van de gemeentelijk eigendommen.

- Bij elke voorgenomen strategische grondaankoop worden de financiële consequenties en risico's in kaart gebracht om mee te wegen bij de besluitvorming.

- Verwerving vindt plaats op basis van marktconforme prijzen waarbij de gemeente voor wat betreft de waardering aansluit bij de residuele methode en de comparatieve methodes.

Uitgangspunten (vrijwillige) aankoop van gronden

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Simpelveld wordt eerst nagegaan of het gaat om een *voorziene ontwikkeling* (is de ontwikkeling bekend bij de gemeente, is de ontwikkeling opgenomen in een plan of visie of is een vergunning verleend) en wat de rol van de gemeente Simpelveld daarbij kan zijn.

Daarbij betrekt men tevens de vraag wat de *ontwikkelingen in de markt* zijn en of *marktpartijen* deelnemen aan een ontwikkeling (en eventueel onder welke aanvullende voorwaarden).

Uitgangspunt is dat de gemeente de eventuele (financiële) risico's inzichtelijk maakt en dan op basis daarvan tot een afweging komt: welke rol en positie gaat de gemeente Simpelveld vervullen bij een ontwikkeling en welke stappen gaat zij zetten. Tevens zal daarbij de vraag spelen in hoeverre de gemeente een faciliterende rol kan vervullen.

Verwerving: strategie

Het uitgangspunt bij grondverwerving is de *minnelijke verwerving*. Hierbij is sprake van aankoop van gronden waarbij de gemeente Simpelveld met een grondeigenaar op vrijwillige basis overeenstemming bereikt over alle belangrijke voorwaarden voor een eigendomsoverdracht naar de gemeente.
De eigendom wordt dan verkregen via een route waarin geen rechter wordt ingeschakeld. .

Essentieel is het bepalen van het juiste tijdstip van verwerving. Indien de grond/locatie te vroeg wordt aangekocht dan kunnen aanzienlijke renteverliezen ontstaan. Bij te late aankoop kan de aankoopprijs van de gronden als gevolg van de in gang gezette ruimtelijke planning en marktontwikkeling de prijs opdrijven. Een succesvolle aankoop wordt dus bepaald door het moment. Daarom is het noodzakelijk om slagvaardig te kunnen handelen.

Planmatige verwerving

Onder planmatige verwerving wordt verstaan: het verwerven van onroerende zaken in exploitatiegebieden waarvoor de gemeenteraad al een exploitatie heeft vastgesteld of een voorbereidingskrediet heeft verstrekt. De verantwoording van deze verwerving vindt in de betreffende grondexploitatie van het project plaats.

Strategische verwerving

Kenmerkend voor de strategische verwerving is dat deze plaatsvindt in gebieden waaraan nog geen vastgestelde grondexploitatie met uitvoeringskrediet ten grondslag ligt of zelfs nog geen enkel planologisch kader of tastbare visie voor handen is. Het gaat hier om gebieden waar de gemeente grondposities wil en kan verwerven met het oog op te verwachten mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van deze gebieden.

Met de verwerving kan de gemeente Simpelveld haar sturingsmogelijkheden vergroten, zowel ten aanzien van commerciële bestemmingen als maatschappelijke bestemmingen. Volgens het proces van projectmatig werken vinden deze verwerving doorgaans plaats in de fase voorafgaand aan de initiatieffase.

Een strategische aankoop brengt risico's met zich mee. Om deze risico's inzichtelijk te maken zal er voor iedere strategische aankoop een risicoanalyse moeten plaatsvinden. In deze risicoanalyse moeten de volgende aspecten aan de orde komen:

- **Realisatietermijn**
  Er moet gekeken worden naar de termijn waarop het onroerend goed in exploitatie wordt genomen of als ruilgrond nodig is. De noodzaak tot aankoop kan bijvoorbeeld blijken uit de voorzienbaarheid dat een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden.

De te verwerven gronden/vastgoed hebben dan ook een directe of indirecte relatie met de realisatie van bestaande of toekomstige plannen voor de ontwikkeling van woningbouw, bedrijfsterreinen en infrastructuur.

- **Risico's**
  Risico' s moeten (altijd) worden ingeschat. Het betreft een inschatting van de mogelijkheden om daadwerkelijk tot realisering te komen onder andere rekening houdend met rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid (Woonvisie Simpelveld etc.), procedures, milieueisen, archeologie, risico's nadeelcompensatie, etc. Ook de mogelijke financiële risico's en de beheersing van die risico's speelt hierbij een rol.

- **Prijs:**
  Beoordeeld wordt of de prijs van het onroerend goed marktconform is of dat deze significant afwijkt. Afhankelijk van de complexiteit van de onroerende zaak kan worden besloten om vooraf door een externe deskundige een taxatie te laten verrichten om inzicht te verkrijgen in de waarde. De prijs van het onroerend goed wordt niet alleen bepaald door het huidige gebruik maar ook door de te verwachten toekomstige bestemming. Dit wordt meegenomen in de taxatie.

- **Dekking:**
  In het geval er een hogere prijs moet worden betaald dan de marktwaarde, is het van belang na te gaan in hoeverre een eventueel te treffen voorziening gedekt kan worden uit de algemene reserve.

- **Toekomstig resultaat:**
  Door middel van een haalbaarheidsanalyse wordt bepaald wat het toekomstige resultaat van de voorgenomen ontwikkeling zal zijn.

Werkwijze gemeente Simpelveld
De combinatie van deze factoren bepaalt in onderlinge samenhang, de noodzaak en wenselijkheid van de aankoop door de gemeente Simpelveld. De risicoanalyse dient zodanig plaats te vinden dat inzicht kan worden verschaft in de afweging die vooraf is gegaan aan de strategische aankoop. Een afweging zal altijd enigszins subjectief zijn. De toetsing vindt plaats onder verantwoordelijkheid van het college.

Andersoortige overwegingen kunnen eveneens een rol spelen bij de wens/noodzaak een vastgoedobject aan te kopen, maar dat maakt het nog geen strategische verwerving. Panden verwerven omdat de gelegenheid zich voordoet, een overlast gevende situatie die beëindigd moet worden en die niet via handhaving kan worden opgelost, of omdat een mogelijke planschadeclaim door de eigenaar kan worden voorkomen, vallen niet onder de categorie "strategisch". Dergelijke aankopen moeten op de reguliere wijze ter besluitvorming worden voorgelegd.

Uitgangspunt
Het college wordt middels een separaat voorstel gemandateerd om strategische aankopen tot een nader door de raad vast te stellen bedrag te doen, waarbij het college de gemeenteraad zo spoedig mogelijk zal informeren. Het bedrag zal jaarlijks worden vastgelegd middels de reguliere begrotingscyclus zodat ook telkens rekening wordt gehouden met de financiële ruimte van de gemeente.

Afstoten, verhuren of verpachten grond

De gemeente kan 'niet-strategische' grondposities, niet beoogd voor ontwikkeling of exploitatie afstoten, tenzij deze kunnen worden ingezet als ruil- of compensatiegrond.

Uitgangspunten voor het afstoten van gronden:
Verkoop bij onderliggende leidingen en kabels is in principe niet mogelijk tenzij er goede voorwaarden kunnen worden gesteld.
Geen verkoop van structureel groen indien dit bepalend is voor het straatbeeld en/of omgeving.
Verkoop staat niet los van de verkeersveiligheid.
Verkoop mag niet leiden tot belemmering van onderhoud aan overig gemeentelijk groen.
De gemeente wil gronden behouden om te voorkomen dat de openbare ruimte goed en conform het beleid van de gemeente en overige partners (bijvoorbeeld Enexis – ruimte voor trafo's) gebruikt kan worden.

Bevoegdheidsverdeling en aankopen

De bevoegdheid tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten ligt bij het college van burgemeester en wethouders (artikel 160 lid 1, sub e Gemeentewet). Het college licht de raad van tevoren in als de raad daar om verzoekt of als de uitoefening van de in artikel 160 lid 1 genoemde bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Het college mag dan geen besluit nemen voordat de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen heeft kunnen uiten (artikel 169 lid 4 Gemeentewet).

De raad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (budgetrecht, artikel 189 lid 1 Gemeentewet).

Grondaankopen en aankoop gebouwen binnen exploitatiegebieden

Verwerving van grond en gebouwen door het college binnen een door de gemeenteraad gefiatteerd project en/of vastgestelde grondexploitatie is mogelijk zonder dat de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen kenbaar hoeft te maken. Het college is hiertoe zelfstandig bevoegd.

Strategische aankopen

Het college wordt gemandateerd om strategische aankopen te doen tot een nader door de raad te bepalen bedrag-. Wanneer het college gebruik maakt van deze mogelijkheid, dan zal de aankoop zo snel mogelijk aan de raad kenbaar worden gemaakt. De voorwaarden voor de strategische aankopen worden getoetst volgens de afwegingskaders zoals genoemd in deze Nota. Deze toetsing aan de voorwaarden dient ter onderbouwing aan het te nemen besluit.

Bij aankopen boven een door de raad vast te stellen bedrag, wordt de raad in de gelegenheid gesteld om de wensen en bedenkingen naar voren te brengen. Wanneer dit gebeurt na het sluiten van de overeenkomst wordt in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde omtrent de goedkeuring van de raad opgenomen.

Zoals aangegeven wordt voorafgaand aan een strategische aankoop een risicoanalyse gemaakt waarin de realisatietermijn, risico's, prijs, dekking en toekomstig resultaat beschreven worden. Deze risicoanalyse dient ter onderbouwing voor het te nemen besluit door college of raad.

Wet Bibob

Het doel van de Wet Bibob is de waarborging van de integriteit van het bestuursorgaan door te voorkomen dat de overheid (in dit geval de gemeente Simpelveld) onbewust of ongewild criminele activiteiten faciliteert.

De Wet Bibob verstrekt de gemeente Simpelveld een bestuurlijk instrument om zich tegen het risico van aantasting van de integriteit te beschermen.

Als bijvoorbeeld een ernstig gevaar dreigt dat een bepaalde vergunning wordt misbruikt door een aanvrager, kan een aangevraagde vergunning worden geweigerd of een verleende vergunning zelfs worden ingetrokken.

Maar ook als de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid handelt – als rechtspersoon met een overheidstaak – en met een derde een vastgoedtransactie wenst aan te gaan, beschermt de Wet Bibob de integriteit van het openbaar bestuur.

De gemeente Simpelveld kan de Wet Bibob in beginsel bij deze (voorgenomen) transacties toepassen:

- Het verwerven of vervreemden van een recht op eigendom;
- Het vestigen, vervreemden of wijzigen van een zakelijk recht;
- Huur of verhuur;
- Het verlenen van een gebruikrecht.

Binnen de haar toekomende contractvrijheid heeft de gemeente Simpelveld het recht om geen transactie met een derde aan te gaan, waarbij zij zich ook, mede of uitsluitend kan baseren op het oordeel dat ten aanzien van betrokkene een bepaald integriteitsrisico bestaat. Met betrekking tot vastgoedtransacties bestaat een Integriteitsrisico als uit Bibob-onderzoek blijkt dat er sprake is van enige mate of ernstig gevaar als bedoeld in artikel 3 van de wet;

Uitgangspunt
De gemeente Simpelveld neemt in alle vastgoedovereenkomsten standaard een integriteitsclausule (bepaling) op. De clausule (bepaling) bevat een juridische grondslag om de overeenkomst over een vastgoedtransactie te beëindigen (door middel van ontbinding of opzegging of vernietiging/opschorting) die de gemeente kan inroepen in geval aan de wederpartij toerekenbare gedragingen die na het sluiten van de overeenkomst aan het licht komen en een mogelijke aantasting vormen voor de integriteit van het gemeentebestuur.

Overige grondaankopen

Incidenteel worden er kleine stukjes grond aangekocht voor bijvoorbeeld het verplaatsen van een transformatorhuisje of voor een verbreding van een weg. De aankoop van overige gronden is een collegebevoegdheid die opgenomen is in de mandaatregeling van de gemeente Simpelveld.

Selectie

In het geval dat er voor een ontwikkellocatie een selectie wordt uitgeschreven kan het college kaders meegeven, bijvoorbeeld met betrekking tot het gewenste (woningbouw)programma, mate van ruimtelijke inpassing, duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid en overige randvoorwaarden. Tevens kan het college aangeven of de voorkeur ligt bij het aanschrijven van een selectie van ontwikkelaars of bij een openbare uitschrijving.

Afsluiting

Voor wat betreft de verwerving van gronden, de bevoegdheid en de eventuele vervreemding van gronden worden de navolgende uitgangspunten gehanteerd.

Uitgangspunten strategische aankopen
De planmatige verwerving van gronden vindt plaats voor zover deze past binnen de vastgestelde exploitaties van de gemeente Simpelveld.
Het college wordt gemandateerd om strategische aankopen tot een door de raad vast te stellen bedrag te doen, waarbij het college de gemeenteraad zo spoedig mogelijk zal informeren.
Bij strategische aankopen boven dat bedrag wordt de raad in de gelegenheid gesteld om de wensen en bedenkingen naar voren te brengen.

Uitgangspunten risico en vorm van samenwerking
Voorafgaand aan een strategische aankoop wordt een risicoanalyse gemaakt waarin de realisatietermijn, risico's, prijs, dekking en toekomstig resultaat beschreven worden.
Indien gekozen wordt voor samenwerking met marktpartijen weegt de gemeente per project de vorm van samenwerking af.
Staatssteun- en aanbestedingsvraagstukken zijn een vast onderdeel van het keuzeproces;
In het geval de gemeente een eigen locatie door de markt laat ontwikkelen, zal zij de marktpartij in beginsel selecteren op basis van een selectie of aanbesteding.
Bij een selectie kan het college kaders meegeven voor de invulling van de ontwikkellocatie.
Bij een selectie kan het college de voorkeur uitspreken voor het aanschrijven van een selectie van ontwikkelaars of voor een openbare uitschrijving.

6 Kostenverhaal

Inleiding

Voor het kostenverhaal op basis van de Omgevingswet zijn in principe twee mogelijkheden te onderscheiden:

1) Eigen exploitatie door **gemeente Simpelveld**

Indien de gemeente Simpelveld voor eigen rekening en risico de grondexploitatie uitvoert, dan vindt kostenverhaal plaats via de gemeentelijke gronduitgifte. De grondopbrengsten moeten de kosten voor bijvoorbeeld verwerving, civiele werken en onderzoeks- en plankosten dekken.
Bij dergelijke eigen ontwikkelingen heeft de gemeente Simpelveld niets van doen met het verhaal van kosten.

2) Exploitatie door **private partij**

Het komt vaker voor dat een private partij (zoals een bouwer, een ontwikkelaar, een corporatie of een particuliere initiatiefnemer) een bouwplan wil realiseren op eigen grond. In dat geval voert niet de gemeente Simpelveld, maar de betreffende private partij voor eigen rekening en risico de grondexploitatie. De betrokken initiatiefnemer draagt de kosten in principe zelf.

In veel gevallen kan de realisatie van een dergelijk bouwplan niet zonder de medewerking van de gemeente Simpelveld. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de (ondergrondse) openbare ruimte moet worden aangepast en/of dat er een planologische maatregel nodig is om het bouwplan in te kunnen passen in het omgevingsplan.

De gemeente Simpelveld maakt dan in principe kosten. Deze kosten kan én moet de gemeente verhalen op de private initiatiefnemer. De initiatiefnemer betaalt in dat geval een vergoeding aan de gemeente Simpelveld.

Kostenverhaal (verplicht)
Het kostenverhaal is voor de gemeente Simpelveld aan de orde indien een ontwikkeling plaatsvindt door een ander dan de gemeente en daarbij kosten worden gemaakt door de gemeente. Die kosten moeten dan worden verhaald. Als uitgangspunt geldt dat die kosten worden verhaald middels het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Anterieure overeenkomst

De gemeente Simpelveld en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor een wettelijke grondslag.

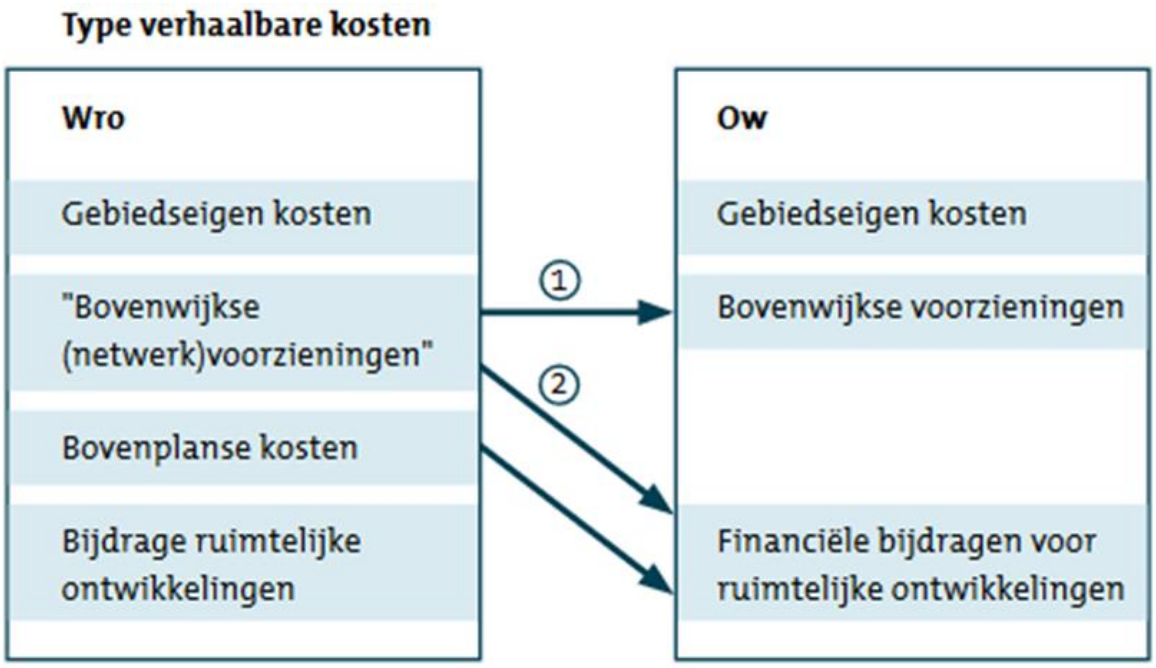
Naast het kostenverhaal kan ook een (vrijwillige) **financiële bijdrage** gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Privaatrechtelijk kostenverhaal

De Omgevingswet kent een regeling over kostenverhaal. In de Wet op de ruimtelijke ordening (zoals die geldt tot 1 januari 2024) werd dit gevat onder de term grondexploitatie en kosten van grondexploitatie. Die term wordt in de Omgevingswet losgelaten. Er wordt in de Omgevingswet enkel nog gesproken over **kostenverhaal**.

> Opmerking
> Grondexploitatie onder de Wet ruimtelijke ordening wordt vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeduid als kostenverhaal.

Het gaat om kostenverhaal bij ontwikkelingen in de zin van het bebouwen van gronden of het verbouwen van bestaande gebouwen voor functiewijzigingen. Het verhalen van zulke kosten is **verplicht** voor de gemeente.



Schema: systeem Wet ruimtelijke ordening (links) en systeem Omgevingswet (rechts)

In veel gevallen gaat gemeente Simpelveld met eigenaren of ontwikkelaars in overleg over de ontwikkeling van een bepaalde locatie. Dat resulteert uiteindelijk in een overeenkomst over de ontwikkeling. In het proces om te komen tot afspraken met de private partij worden een aantal vaste uitgangspunten gehanteerd.

Uitgangspunten en stappen kostenverhaal

Het is mogelijk dat sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van **buitenplanse omgevingsplanactiviteiten**, waarvoor de **gemeenteraad als adviseur** is aangewezen in de zin van artikel 16.15 eerste lid van de Omgevingswet.

Uitgangspunt 1
In het stadium van overleg over de aanvaardbaarheid van een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling worden de kosten van het ambtelijk apparaat en van de door haar in te schakelen externe adviseurs (hierna: de plankosten) en de onderzoekskosten verhaald op de initiatiefnemer.

Een voorovereenkomst wordt aangeboden in situaties als bedoeld in het Omgevingsbesluit tot aanwijzing van gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, waarvoor de raad als adviseur, zoals bedoeld in artikel 16.15, eerste lid van de Omgevingswet wordt aangewezen.

Voor de hoogte van de in het voorstadium te verhalen kosten wordt uitgegaan van de schatting van de werkelijk te maken kosten.

Voor gevallen waarin de kostenverhaalsregeling van afdelingen 13.6 en 13.7 Ow niet van toepassing is, worden leges geheven voor de ambtelijke inzet op grond van de gemeentelijke legesverordening.

De gemeente Simpelveld past de kostenverhaalsregeling ook toe op de kruimelgevallen van artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Uitgangspunt 2
Om de plankosten en de onderzoekskosten te kunnen verhalen wordt in een vroeg stadium een intentieovereenkomst gesloten bij grotere of complexere ontwikkelingen. Daarin wordt (in overleg met de initiatiefnemer) vastgelegd welke werkzaamheden de gemeente Simpelveld verwacht te hanteren en welke uren en andere kosten daarmee naar verwachting gemoeid zullen zijn.

Opmerking
Vanuit het oogpunt van kostenverhaal wordt als regel uitgegaan van contractvorming in twee stappen:

(1) een intentieovereenkomst, gevolgd door
(2) een anterieure overeenkomst (zie bijlagen).

De plankosten die in het traject van de voorovereenkomst verhaald worden, worden verrekend met de plankosten in de anterieure overeenkomst. In andere situaties wordt het stadium van een voorovereenkomst overgeslagen en wordt alleen gewerkt met een anterieure overeenkomst.

In de intentieovereenkomst worden afspraken gemaakt over het plan, de processtappen, de verdere uitwerking van het plan in de tijd, de kosten van de ambtelijke inzet, de kosten voor werkzaamheden om het plan mogelijk te maken (onderzoeken door gemeenten, kosten raadplegen registers, kosten opstellen overeenkomst) en over de vraag wanneer de voorfase kan worden afgerond.

Vanaf het moment dat een aanvraag wordt ingediend die valt binnen het wettelijk (beleids)kader van de Wet Bibob (bijvoorbeeld wijziging omgevingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning) komt de Wet Bibob in beeld.

Uitgangspunt 3
Eerst wordt het initiatief voor de ontwikkeling beoordeeld door een ambtelijke werkgroep binnen de gemeente Simpelveld. De in het kader van die behandeling te maken ambtelijke kosten vallen onder de toepassing van de Legesverordening. De ambtelijke kosten die na het overleg worden gemaakt, worden verhaald via de voorovereenkomst.

De anterieure overeenkomst wordt gesloten **voordat** de ontwikkeling in een omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk wordt gemaakt.

Uitgangspunt 4
Indien en voor zover er geen plankosten zijn en ook geen financiële bijdragen kunnen worden gevraagd, wordt volstaan met het sluiten van een overeenkomst nadeelcompensatie.

Het sluiten van overeenkomsten is op basis van de Gemeentewet voorbehouden aan burgemeester en wethouders. Dat betekent concreet dat de anterieure overeenkomst tijdig moet worden opgesteld en ook tijdig moet worden voorgelegd aan het college.

Uitgangspunt 5
De kosten bij een ruimtelijke ontwikkeling worden bij voorkeur verhaald door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst, met als eventuele achtervang het regelen van het kostenverhaal via het omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

Het sluiten van een overeenkomst biedt zowel de gemeente als de private partij zekerheid over belangrijke aspecten.

Uitgangspunt 5
Voor de anterieure overeenkomst wordt, voor het onderdeel plankosten, als uitgangspunt genomen de regeling voor het kostenverhaal in het omgevingsplan danwel in de vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (met gebruikmaking van de zogeheten plankostenscan).

De overeenkomst regelt onder meer:

1. het verplicht kostenverhaal
2. de financiële bijdragen
3. de stedenbouwkundige opzet van het plan, verkaveling, programmering, woningtypes en woningbouwcategorieën
4. het proces, het tijdpad, de fasering, eventuele locatie-eisen;
5. verdeling werkzaamheden en toezicht,
6. levering van gronden
7. vestigen van beperkte rechten
8. algemene bepalingen over ontbinding, boetes, schade, etc.

Uitgangspunt
De gemeente Simpelveld hanteert een vast standaardmodel als uitgangspunt voor het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Het college is bevoegd tot het sluiten van de overeenkomst. Echter, de gemeenteraad beslist over de wijziging van het omgevingsplan of geeft (bindend) advies over de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor gevallen die ze zelf heeft aangewezen.

> *<u>Opmerking</u>*
> *De gemeenteraad heeft (in de raadsvergadering van 6 oktober 2023) onder meer een lijst van gevallen vastgesteld waarin voor bepaalde plannen bindend advies aan de gemeenteraad wordt gevraagd. Het gaat om een lijst van gevallen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.*

Voor het bepalen van haar positie in onderhandelingen over anterieure overeenkomsten kan de gemeente Simpelveld een schaduw-exploitatieopzet hanteren. Daarbij geldt dan het uitgangspunt dat wordt gedaan alsof het publiekrechtelijke kostenverhaal aan de orde zou zijn.

Als toepassing van dit principe zou leiden tot een tekort op het kostenverhaal dan probeert de gemeente anterieur tot een beter resultaat te komen.

En voor zover er dan toch een tekort voor de gemeente zou resteren, beoordeelt de gemeente per ontwikkeling of zij het tekort voor haar rekening neemt danwel besluit geen planologische medewerking te verlenen wegens een gebrek aan financiële uitvoerbaarheid van de gevraagde medewerking.

Niet alleen vanuit een stedenbouwkundig oogpunt, maar ook vanuit kostenverhaalsoptiek denkt en handelt de gemeente Simpelveld zoveel mogelijk vanuit de van ruimtelijke en functionele samenhang van gebieden waar– vroeger of later – gebiedsontwikkelingen wenselijk kunnen zijn.

Uitgangspunt
In de anterieure overeenkomst wordt ook een bepaling opgenomen waarin wordt vastgelegd dat initiatiefnemers het volledig door de gemeente te betalen bedrag aan nadeelcompensatie, ten gevolge van het initiatief, aan de gemeente voor opstarten van de betreffende procedure betalen. Er is tevens een model voor een overeenkomst voor gevallen waarin enkel de compensatie van nadeel aan de orde is.

Publiekrechtelijke regeling kostenverhaal

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking van het omgevingsplan).

De gemeente Simpelveld gaat over het omgevingsplan. De gemeente Simpelveld kan een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan verlenen. De gemeente Simpelveld kan – als het niet lukt om een overeenkomst te sluiten – het kostenverhaal regelen door zogenaamde kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Uitgangspunt
Voor wat betreft het opnemen van kostenverhaalregels in het omgevingsplan wordt aansluiting gezocht bij de standaardregels zoals opgesteld door de VNG.

De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.
Er zijn twee methoden voor gebiedsontwikkeling:

1. integrale gebiedsontwikkeling, en
2. organische gebiedsontwikkeling.

Met organisch wordt bedoeld dat er nog onzekerheid is over het eindbeeld en de termijn waarbinnen er gebouwd wordt. Voor beide methoden is een regeling voor kostenverhaal opgenomen in de Omgevingswet.

Uitleg integrale gebiedsontwikkeling

1. Er wordt een **vast tijdvak** bepaald in het omgevingsplan.
2. De kosten die verhaald kunnen worden zijn de kosten van het hele gebied die worden omgeslagen over de bouwplannen.
3. De hoogte van de totale kosten wordt begrensd door de totale kosten van het kostenverhaalsgebied te vergelijken met de totale opbrengsten.
4. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn. Deze toets vindt plaats bij de vaststelling van het omgevingsplan.
5. In het omgevingsplan wordt een raming van de kosten en opbrengsten opgenomen.

Uitleg organische gebiedsontwikkeling

1. In het omgevingsplan is **geen tijdvak** bepaald.
2. Kostenverhaal is beperkt tot de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn in het openbare gebied.
3. De kosten worden begrensd op het niveau van de bouwactiviteit en niet op het niveau van het kostenverhaalsgebied als geheel.
4. Het omgevingsplan hoeft slechts het maximale kostenverhaal voor het gebied (kostenplafond) te vermelden en de maximale kostenverhaalbijdrage per activiteit.

De keuze voor een systeem is afhankelijk van het type gebiedsontwikkeling en is afhankelijk van het 'tijdvak'. Omdat, onder de Omgevingswet, bij toepassing van het organische kostenverhaalsmodel het tekort voor gemeentelijke rekening groter kan zijn dan bij het integrale model, past de gemeente Simpelveld in principe niet het organische model toe.

	Integrale gebiedsontwikkeling	**Organische (her)ontwikkeling**
Ruimtelijke neerslag	In één keer	Geleidelijk
Schaal	Grootschalig	Kleinschalig
Proces	Projectmatig	Open einde
Plan	Eindbeeld	Strategisch
Type ontwikkelaar	Grote professionele ontwikkelaars	Kleine aannemers/ ontwikkelaars en particulieren (CPO)
Rol gemeente	Actief en risicodragend	Faciliterend
Ontwikkeling en beheer	Volgtijdelijk	Door elkaar

Overzicht: *onderscheid integrale en organische ontwikkeling*

Uitgangspunten (samenvatting)

Voor de ontwikkelingen in de gemeente Simpelveld wordt als lijn gekozen een integrale gebiedsontwikkeling. Dat betekent dat het kostenverhaal voor het gehele gebied voor de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan inzichtelijk is. De door de gemeente te nemen financiële risico's dienen zeker bij een integrale gebiedsontwikkeling vooraf duidelijk ingekaderd te zijn. Ook dient vooraf duidelijk te zijn op welke wijze de gemeente eventuele "tegenvallers' zelf kan opvangen. Hierbij gaan wij er overigens al vanuit dat de mate van te nemen risico past binnen de 'maat en schaal van de gemeente Simpelveld' én de (beperkte) financiële ruimte binnen haar begroting de komende jaren. Kosten worden bij voorkeur op basis van een anterieure overeenkomst verhaald. Minimaal de kosten die de gemeente maakt in relatie tot het initiatief, ongeacht de fase waarin het initiatief zich bevindt, worden in rekening gebracht. Binnen de beschikbare mogelijkheden brengt de gemeente aanvullend financiële bijdragen in rekening. De gemeente Simpelveld verleent in de basis enkel medewerking aan particuliere en/of marktinitiatieven wanneer die minimaal kostenneutraal (vanuit de positie van de gemeente Simpelveld) ontwikkeld worden. Het kan zijn dat een initiatief met het oog op maatschappelijk rendement wenselijk is, maar niet de volledige kosten kan dragen. In dat geval kan de gemeente onder voorwaarden besluiten de gevraagde bijdrage te verlagen of zelfs in zijn geheel te laten vervallen. Ook kan er tegelijkertijd sprake zijn van meerdere initiatieven met een positief maatschappelijk rendement die kostenneutraal ontwikkeld kunnen worden. In dat geval kan temporisatie van de plannen noodzakelijk zijn waarbij plannen met het grootste maatschappelijk rendement een hogere prioriteit krijgen.

7 Financiële bijdragen

Inleiding

Naast het verplicht verhalen van kosten zijn er in de Omgevingswet ook mogelijkheden om een financiële bijdrage te vragen bij ontwikkelingen in een gebied (artikel 13.22 van de Omgevingswet).

Dit kan via een vooraf af te sluiten ***anterieure overeenkomst***.

Indien sprake is van financiële bijdragen dan zal de gemeente Simpelveld er voor kiezen om die vast te leggen in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is daarmee alles omvattend: zowel het kostenverhaal als de financiële bijdragen worden hierin geregeld.

Het vragen van een financiële bijdrage is mogelijk als:

1. er een functionele samenhang is tussen de activiteit en het doel waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd, en
2. de financiële bijdrage is geregeld in een omgevingsvisie of een programma onder de Omgevingswet. Er kan alleen over deze bijdrage worden gecontracteerd als sprake is van een onder de Omgevingswet aangewezen activiteit en ontwikkeling.

Nieuw is dat in het publiekrechtelijk spoor de mogelijkheid wordt geïntroduceerd om een financiële bijdrage te verhalen via het omgevingsplan (artikel 13.23 Omgevingswet). Het gaat om het verhalen van een bijdrage die bestaat uit kosten die niet kunnen worden verhaald via het publiekrechtelijke kostenverhaal uit afdeling 13.6 Omgevingswet.

Uitgangspunt
De gemeente Simpelveld hanteert als uitgangspunt dat een financiële bijdrage wordt gevraagd voor zover dat is vastgelegd in een structuurvisie of de nog vast te stellen omgevingsvisie (GOVI)

In de praktijk zal de gemeente bij iedere ontwikkeling nagaan of (1) er een reden is om te komen tot een financiële bijdrage en of (2) er een wettelijke grondslag is om die bijdrage te vragen.

Indien dat het geval is, wordt die bijdrage vervolgens ook door de gemeente Simpelveld gevraagd via het stelsel van de Omgevingswet en conform deze nota.

Uitgangspunt
In het kader van de Omgevingsvisie zal worden onderzocht voor welke ontwikkelingen de gemeente Simpelveld bijdragen kan en zal vragen.

Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

Artikel 13.23 uit de Omgevingswet voorziet in de mogelijkheid van een op het omgevingsplan gebaseerde afdwingbare financiële bijdrage voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De ontwikkelingen waarvoor dit instrument kan worden ingezet kunnen een overlap vertonen met de vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling.

Uit de Omgevingswet volgt dat over afdwingbare financiële bijdragen gecontracteerd mag worden in de anterieure fase.
In dat kader kunnen afspraken worden gemaakt over de betaling van die bijdrage en garanties over het daadwerkelijk ontvangen van die bijdrage door de gemeente (middels concerngarantie of bankgarantie).

Activiteiten afdwingbare financiële bijdragen
De activiteiten waarbij een afdwingbare financiële bijdrage kan worden opgelegd, staan in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Het gaat om de volgende bouwactiviteiten:

- bouw van een of meer woningen of andere hoofdgebouwen
- uitbreiding van een gebouw met meer dan 1.000 m^2
- bouw van een ander gebouw dan een hoofdgebouw van meer dan 1.000 m^2
- verbouwing van andere gebouwen tot woningen, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd
- verbouwing van gebouwen voor kantoor, winkel of horeca, mits het totaal voor deze functies ten minste 1.500 m^2 is.

Verplichte functionele samenhang activiteit en ontwikkeling
Er moet functionele samenhang zijn tussen de activiteit en ontwikkeling voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving. De functionele samenhang kan het hebben van dezelfde functie zijn.

Uitgangspunt samenhang
Als een ontwikkeling noodzakelijk is, moeten de kosten via het algemene kostenverhaal worden verhaald.
De functionele samenhang moet blijken uit de toelichting bij het omgevingsplan. Een onderbouwing in een omgevingsvisie of programma kan hierbij als basis dienen.

Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling

Artikel 13.22 Omgevingswet biedt de grondslag voor een vrijwillige financiële bijdrage over de ontwikkeling van een gebied als bedoeld in dat artikel. Dat is een andere afspraak dan de afspraak over kostenverhaal. Beide onderwerpen kunnen echter in één overeenkomst gecombineerd worden.

De Omgevingswet biedt een grondslag voor een overeenkomst over een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling bij:

1. een wijziging van het omgevingsplan
2. een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, of
3. een projectbesluit.

Financiële bijdrage voor inpassen van nieuwe activiteiten

Voor het inpassen van nieuwe activiteiten in de fysieke leefomgeving moeten in bepaalde gevallen op een andere plaats voorzieningen worden aangelegd, bijvoorbeeld groenvoorzieningen of een waterberging.

De initiatiefnemer realiseert bij voorkeur deze voorzieningen zelf. Soms is dat voor de initiatiefnemer niet mogelijk. Dan kan de gemeente Simpelveld met de initiatiefnemer afspreken om een bijdrage te betalen voor de financiering van de voorziening. Het gaat om activiteiten die op basis van het omgevingsplan nog **niet** mogelijk zijn.

Ontwikkelingen in omgevingsvisie of programma vastgelegd

De ontwikkelingen waarover een overeenkomst wordt gesloten, moeten zijn vastgelegd in een *omgevingsvisie* of in een *programma* van de gemeente Simpelveld.
Als de raad nog geen visie heeft vastgesteld, kunnen burgemeester en wethouders bepalingen opnemen over financiële bijdragen op basis van een structuurvisie. Dit moet een structuurvisie voor het **gehele grondgebied** van de gemeente Simpelveld zijn.

Aangewezen ontwikkelingen
Het gaat over activiteiten waarvoor het bestuursorgaan verplicht is kosten te verhalen, maar ook over het toelaten van nieuwe bouw- of gebruiksactiviteiten die niet kostenverhaalplichtig zijn.

Voor de volgende aangewezen ontwikkelingen kan een overeenkomst worden gesloten:

1) Bouw en verbouw van gebouwen:

- bouw van een of meer woningen of andere hoofdgebouwen
- uitbreiding van een gebouw met meer dan 1.000 m^2
- bouw van een ander gebouw dan een hoofdgebouw van meer dan 1000 m^2
- verbouwing van andere gebouwen tot woningen, maar alleen bij minimaal 10 woningen
- verbouwing van gebouwen voor kantoor, winkel of horeca, maar alleen als de totale oppervlakte voor deze functies minimaal 1.500 m^2 is

2) Bouw van bouwwerk geen gebouw zijnde voor:

- land- of tuinbouw met een oppervlakte van minimaal 100 m^2
- opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager, bijvoorbeeld windturbines en zonnepanelen
- infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie infrastructuur
- handelsreclame
- recreatie

3) Andere activiteiten met het oog op een functiewijziging, waarbij het gaat om:

- een of meer bestaande gebouwen (geen recreatiewoningen), waarvan de oppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m^2 is
- gronden waarvan de oppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik minimaal 1.000 m^2 is
- een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning

De aangewezen ontwikkelingen waarover een overeenkomst kan worden gesloten staan in artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit.

Er zijn dus meer activiteiten waarbij een overeenkomst kan worden gesloten dan enkel activiteiten waarbij financiële bijdragen kunnen worden afgedwongen.

Bijvoorbeeld bij projecten als de aanleg van windparken en zonne-akkers, is er geen mogelijkheid tot afdwingbare financiële bijdragen. Er kan dan dus wel een overeenkomst worden gesloten. Deze activiteiten staan in artikel 8.20, maar niet in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Onderbouwing

De omgevingsvisie Simpelveld of een programma moet de hoofdlijnen van de bekostiging en planning van de ontwikkeling van het gebied uiteen zetten.

De investeringen waarvoor een bijdrage nodig is, worden dan benoemd en tevens moet een indicatie van de benodigde bijdrage worden gegeven.

De omgevingsvisie voor de gemeente Simpelveld (of het programma) besteedt aandacht aan een aantal relevante aspecten als wordt gekozen voor een financiële bijdrage, te weten:
1) het gebied omschrijven of aangeven dat ontwikkeld wordt;
2) het verband aangeven tussen de activiteit en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen;
3) de financiering van de ontwikkeling;
4) een indicatie geven van de gewenste bijdrage;
5) de planning en realisatie van de ontwikkeling.

De ontvangen bijdragen worden besteed aan de *"verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies."*

Voorbeelden:
- *De voor woningbouw en bedrijventerreinen gewenste ontwikkelingen*
- *De aanleg van andere belangrijke maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie, sport, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen.*

Stappenplan gemeente

De gemeente hanteert voor wat betreft de beoordeling van een ontwikkeling de navolgende stappen.

Stap 1
De ontwikkeling wordt getoetst aan de wet- en regelgeving. De gemeente toetst het plan in ieder geval aan het op dat moment geldende omgevingsplan.

Als uit de toetsing van het plan blijkt dat het plan niet past binnen het omgevingsplan dan kan medewerking worden verleend middels:
1) het aanpassen van het omgevingsplan dan wel
2) het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeente is in dat geval **verplicht** om kostenverhaal toe te passen. Voor wat betreft het kostenverhaal sluit de gemeente aan bij de uitgangspunten en eisen zoals opgenomen in deze nota.

Nadat het plan is getoetst en duidelijk is dat de gemeente in principe medewerking wil verlenen, wordt nagegaan of een plan is waarop het zogenaamd verzwaard adviesrecht van toepassing is.

Stap 2
De gemeente gaat na of sprake is van een plan dat valt binnen de dan geldende lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet.

Als sprake is van een plan dat past binnen de lijst van gevallen dan worden de kosten van het ambtelijk apparaat en van de door haar in te schakelen externe adviseurs (hierna: de plankosten) en de onderzoekskosten door de gemeente Simpelveld in het geheel verhaald op de initiatiefnemer.

Het gaat in dit geval om de kosten die de gemeente Simpelveld maakt alvorens een plan wordt ingediend en waarbij toch al sprake is van het maken van kosten. De inzet van bijvoorbeeld externe deskundige en de ambtelijke capaciteit kost geld en tijd.

De gemeente kiest dan voor een intentie voorovereenkomst. Die overeenkomst regelt dat beide partijen een traject ingaan en dat aan dit traject verbonden zijn voor de gemeente.

In dat geval worden in de overeenkomst:

- Afspraken gemaakt over het te volgen traject;
- De kosten voor het te volgen traject (inzet van externen en ambtelijke capaciteit) geregeld;
- De zetten stappen om te komen tot een eindresultaat;
- Het betalingsmoment vastgesteld voor het betalen van de bijdrage.

Stap 3
Nadat is gebleken dat het plan verder in procedure wordt genomen, vindt het verplicht kostenverhaal plaats volgens de uitgangspunten van deze Kadernota Grondbeleid.

De gemeente heeft de plicht om de kosten te verhalen indien het plan verder in procedure wordt gebracht. Het college zal dan een anterieure overeenkomst opstellen en vervolgens sluiten met de private partij.
De gemeente maakt in dat kader gebruik van een door het college vastgestelde standaard.

In het kader van het overleg met de private partij zal de gemeente nagaan of er reden is om een financiële bijdrage te vragen.

Indien sprake is van een door de gemeente zelf ontwikkeld plan zal de vraag of er ruimte is voor een financiële bijdrage plaatsvinden in het kader van het opstellen van een wijziging van een omgevingsplan.

Indien echter sprake is van een private ontwikkeling zal de gemeente in het kader van de wijziging van het planologisch regime op dat moment nagaan of er in de omgevingsvisie of het omgevingsplan een basis is gelegd voor een financiële bijdrage.

Mocht dat niet geval zijn dan kan de gemeente op dat moment beoordelen of er reden is om een financiële bijdrage te verlangen. Daarbij dient uiteraard te worden voldaan aan de wettelijke uitgangspunten zoals omschreven in deze nota.

Stap 4 en afronding
Nadat het kostenverhaal inzichtelijk is en ook bekend is of, en zo ja welke bijdragen kunnen worden gevraagd wordt overgegaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Afsluiting

De gemeente Simpelveld gaat over het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan. De gemeente kan ook een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan verlenen.

De gemeente is verplicht tot kostenverhaal. Daarin heeft de gemeente dus geen keuze. De gemeente kiest er altijd voor om het kostenverhaal te regelen via het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De gemeente kan – als het niet lukt om een overeenkomst te sluiten – het kostenverhaal regelen door zogenaamde kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Er is dus een keuze: kostenverhaal via de privaatrechtelijke (voorkeur) of kostenverhaal via het publiekrechtelijke instrumentarium (omgevingsplan of omgevingsvergunning).

Bij iedere ontwikkeling doorloopt de gemeente Simpelveld de navolgende opeenvolgende stappen.

Stap 1: **Zijn kostenverhaalplichtige activiteiten voorgenomen?**	
Antwoord: nee, dan geen kostenverhaal via Omgevingswet	Antwoord: ja, dan naar stap 2
Stap 2: **Betreft het een planologisch besluit waarbij kostenverhaal aan de orde kan zijn?**	
Antwoord: nee, dan geen kostenverhaal via omgevingswet	Antwoord: ja, dan naar stap 3
Stap 3: **Heeft de gemeente privaatrechtelijke zeggenschap over de betreffende gronden?**	
Antwoord: ja, dan geen kostenverhaal via Omgevingswet	Antwoord: nee, dan naar stap 4
Stap 4: **Is kostenverhaal verzekerd via anterieure overeenkomst of op andere wijze?**	
Antwoord: neen, dan naar stap 5	Antwoord: ja, dan is kostenverhaal geregeld en geen verdere actie nodig
Stap 5: **Ziet de gemeente af van het kostenverhaal?**	
Antwoord: ja, dan geen kostenverhaal	Antwoord: neen, dan opnemen van kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften in het besluit noodzakelijk

Schema: *stroomschema kostenverhaal*

8 Grondprijsbeleid en gronduitgifte

Grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid van de gemeente Simpelveld geeft inzicht in de methode waarmee de gemeente grondprijzen bepaalt bij het uitgeven van grond. Voor de bepaling van de grondprijs worden verschillende methodieken gehanteerd.

Methodieken

Voor het bepalen van de grondprijs kunnen diverse methodieken gehanteerd worden. De uitgifte vindt meestal plaats door middel van verkoop van de gronden. De meest gebruikte methodieken zijn in willekeurige volgorde:

- Kostprijsmethode;
- Comparatieve methode;
- Residuele grondwaardemethode;
- Taxatie/openbare aanbesteding.

Kostprijsmethode
In deze methodiek wordt gerekend vanuit de kostenkant van een grondexploitatie. Op basis van de kosten wordt berekend wat de gronden (minimaal) moeten opbrengen om een sluitende grondexploitatie te krijgen.

De voordelen van deze methode zijn:
- De prijs is meestal relatief snel te bepalen.

Nadelen van deze methode zijn:
- De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is;
- De grondprijs kan sterk verschillen per locatie, afhankelijk van de kosten die op de exploitatie drukken;
- De gemeente laat mogelijk winst liggen.

Comparatieve methode
De essentie van deze methodiek is dat een vaste prijs per m² uitgeefbare grond onder woningen, kantoren of bedrijven wordt gehanteerd. Deze vaste prijs komt tot stand op basis van vergelijking met omliggende gemeenten (in Zuid-Limburg).

Voordelen van deze methode zijn:
- Transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- Een grondprijs is snel bepaald.

Nadelen van deze methode zijn:
- De berekende grondprijs houdt (mogelijk) geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is;
- De gemeente laat mogelijk winst liggen; op deze wijze kan geen reserves worden gevormd voor het grondbedrijf, waar negatieve plannen uit gedekt kunnen worden.

Residuele grondwaarde berekening
De residuele grondwaardeberekening geeft inzicht in de opbouw van de kosten en opbrengsten en daarmee inzicht waar de winst zit. Een residuele waarde gaat uit van de marktwaarde van een object. Deze marktwaarde wordt verminderd met de bouwkosten, bijkomende kosten en winst en risico voor de ontwikkelaar. Wat resteert is de residuele waarde: de grondwaarde.

Voordelen van deze methode zijn:
- Transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- De onderhandelingspositie van beide partijen wordt inzichtelijk zodat het duidelijk wordt "aan welke knoppen eventueel moet worden gedraaid".

Nadelen van deze methode zijn:
- Elke situatie is anders, bij elke berekening is een verkenning van de markt noodzakelijk;
- Kennis hebben van de methodiek en de input is een vereiste om de gevoeligheden van de berekening te beoordelen.

Taxaties

Voor het bepalen van marktconforme prijzen kan ook aansluiting worden gezocht bij taxaties door externe deskundigen. De getaxeerde waarde wordt door een extern gecertificeerd deskundige bepaald die geen andere belangen heeft en dusdanige kennis bezit om tot de juiste prijs te komen. Tevens dient de extern deskundige over voldoende bekwaamheid betreffende het te taxeren vastgoed te beschikken.

De extern deskundige kent de marktvraag. Dit instrument kan ook ingezet worden indien koper en verkoper onafhankelijk advies willen over realistische marktprijzen. Alle specifieke locatie eisen kunnen dan in de waardering worden meegewogen. Het voordeel van deze methodiek is dat deze taxatie door een gecertificeerd deskundige per definitie~~f~~ neutraal en marktconform is.

Beleidsuitgangspunten
Er wordt binnen de gemeente Simpelveld een marktconforme grondprijsbenadering gehanteerd.
De gemeente hanteert minimaal de getaxeerde waarde, tenzij expliciet anders besloten en beargumenteerd.
De grond/het vastgoed wordt zoveel mogelijk openbaar aangeboden.

Uitgiftebeleid

Gronduitgifte vindt plaats binnen de wettelijke kaders en mogelijkheden. Voor gronduitgifte in het bijzonder gelden ook (Europese) regels met betrekking tot aanbestedingsrecht en staatssteun.

Procedure Didam
In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het Didam-arrest gaat over de situatie dat een gemeente, in die casus de gemeente Montferland, een aan haar toebehorende onroerende zaak verkoopt aan een ontwikkelaar. Het betreft privaatrechtelijk handelen van een gemeente.
De Hoge Raad overweegt dat overheidslichamen ook bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht moeten nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam bij verkoop van een onroerende zaak (potentiële) kopers van deze onroerende zaak, een gelijke kans moet bieden. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

In dat geval moet het overheidslichaam criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het overheidslichaam heeft hierbij beleidsruimte.

Het gelijkheidsbeginsel brengt mee dat, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot:

1. de beschikbaarheid van de onroerende zaak,
2. de selectieprocedure,
3. het tijdschema, en
4. de toe te passen selectiecriteria.

Er moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid worden gegeven door de informatie bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. De gemeente sluit in dat kader aan bij het "Addendum notitie beleidsuitgangspunten grondtransacties gemeente Simpelveld 2022".

Uitgangspunt
Het primaire uitgangspunt van gronduitgifte in Simpelveld is marktconforme verkoop, uitgifte in erfpacht/opstal en verhuur tegen getaxeerde waarde en voor iedere mogelijke gegadigde een gelijkwaardige en volledige kans door middel van openbare aanbieding.

Woningbouw

De sociale huurwoningen worden tot nog toe gerealiseerd door de betreffende woningcorporatie.

Hier worden door de gemeente en de corporatie prestatieafspraken voor gemaakt, die vastliggen in een convenant.

Indien er door een derde partij sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd, dan worden deze gronden marktconform getaxeerd met in achtneming van de sociale verhuurplicht danwel de verkoopplicht tegen sociale koopprijs.

<u>Bouwkavels</u>
De particuliere bouwkavels worden uitgegeven via een openbare procedure. Daar waar nodig vindt bij meerdere gegadigden een loting door een notaris plaats. Wanneer de kavels na een openbare procedure niet zijn verkocht, blijven deze beschikbaar voor latere belangstellenden.

Grond voor projectmatige woningbouw wordt overgedragen aan de ontwikkelende partij voor de start van de bouw.

Niet-woningbouw
Naast woningbouw kunnen door de gemeente Simpelveld gronden worden uitgegeven voor diverse bestemmingen.

Bedrijventerrein
Op basis van het beleid zouden bedrijventerreinen vraaggericht ontwikkeld moeten worden. Vraaggericht ontwikkelen wil zeggen dat de gemeente Simpelveld voor de aanleg van een industrieterrein een onderbouwing bij de Provincie Limburg moet neerleggen. In deze onderbouwing moet de locatie en de grootte van het gewenste terrein worden beargumenteerd. Hierdoor wordt het aanbod afgestemd op de vraag.

Overige bedrijven
De grond wordt getaxeerd tegen de geldende bestemming, zoals bijvoorbeeld kantoor, horeca of centrumbestemming.

Maatschappelijk
Bij leveringen aan derden wordt de grond getaxeerd tegen de geldende bestemming. Indien de gemeente grond levert voor 'eigen' maatschappelijke nieuwbouw, dan zal er een interne levering van de grond plaatsvinden. Ook bij interne levering van grond wordt de grond getaxeerd tegen de geldende bestemming.

> *Bijvoorbeeld in het geval van de bouw van een school zal de grondwaarde als onderdeel van de investering mee worden genomen. Deze grondwaarde wordt op de balans geactiveerd.*

Herontwikkelingslocaties
Voor bijzonder, beeldbepalend vastgoed kan het voor de gemeente van groter belang zijn dat een geschikte partij met een bijzonder initiatief het vastgoed verwerft dan dat aan de partij met de hoogste bieding gegund wordt. Deze locaties kunnen via een selectie worden aangeboden.

Optieverlening
Zodra er belangstelling is voor een bouwkavel kan er - tegen betaling van een vergoeding - een optie op de kavel worden genomen waardoor de kavel als het ware gereserveerd is voor de optiehouder. Dit biedt de potentiële koper zekerheid en tevens bedenktijd.

De optieperiode is bedoeld om de benodigde financiering te regelen en over te gaan tot de officiële aankoop via de notaris. Een optieverlening is niet overdraagbaar. De optieperiode geldt zowel voor bouw- als bedrijfskavels. De kosten voor optieverlening worden bij afname van de bouwkavel verrekend met de aankoopprijs.

Gemeentelijk bebouwd vastgoed
Gemeentelijk vastgoed wordt verkocht als een gebouw geen functie meer heeft. Dit moet blijken uit het gemeentelijke accommodatiebeleid. Het uitgangspunt bij verkoop van gemeentelijk vastgoed~~,~~ is de taxatiewaarde.

In principe wordt gemeentelijk bebouwd vastgoed door middel van een openbare verkoopprocedure bij inschrijving en met een minimale verkoopprijs aan de markt aangeboden, tenzij het college anders besluit. De boekwaarde is relevant maar zegt niets over de werkelijke waarde van het vastgoed in het economische verkeer en de WOZ waarde hoeft niet gelijk te zijn aan de marktwaarde, zeker niet bij incourant vastgoed.

Zakelijke rechten
Naast het verhuren en verkopen van gemeentegrond worden ook regelmatig verzoeken ontvangen voor het mogen plaatsen van opstallen op/in gemeentegrond, denk hierbij aan reclameborden, kunstwerken, sportkantines, kleedruimten en dergelijke.

Verkoop van de ondergrond is veelal niet aan de orde; verhuur behoort tot de mogelijkheden maar verhuur sluit niet uit dat de eigendom van de opstal door middel van natrekking bij de gemeente komt.

In veel gevallen is het niet wenselijk dat de gemeente deze bouwwerken in eigendom verkrijgt en daarmee een verantwoordelijkheid en mogelijke onderhoudsverplichting overneemt van de huurder.

Door het vestigen van een recht van opstal wordt eigendomsverkrijging voorkomen. Dit neemt niet weg dat de gemeente in geval van een recht van opstal alsnog de mogelijkheid heeft de ondergrond eveneens te verhuren (stapeling van rechten). Een recht van opstal wordt veelal gevestigd zodat de opstalhouder in aanmerking kan komen voor een recht van hypotheek in combinatie met het verkrijgen van externe financiering voor het realiseren van opstallen voor een langere termijn. De looptijd van dit zakelijke recht is daarbij veelal gelijk aan de looptijd van een hypotheekverstrekking.

Verkoop niet functionele gronden/reststroken ("snippergroen")

De openbare ruimte valt onder te verdelen in functioneel en niet-functionele gronden (reststroken).

Functionele gronden zijn gronden die belangrijk zijn voor openbare doeleinden en infrastructuur (wegen, groen, water, natuur, bossen, evt. nutsvoorzieningen etc.). De beheerstaak en kosten zijn geregeld in de functionele begroting van beheer, wegen en groen.

Niet functionele gronden/reststroken zijn gronden in de openbare ruimte die niet meer voor eigen bedrijfsvoering noodzakelijk zijn en verkocht kunnen worden.

De prijs van deze reststrook is afhankelijk van een aantal zaken: de te hanteren grondprijs (afhankelijk van de ligging, omvang en bestemming) en de afstand van de aan te kopen grond ten opzichte van de woning.

Daarnaast is het voor de prijsvorming nog van belang of de aan te kopen grond achter, naast of voor de woning is gelegen. Hoe verder de aan te kopen grond van de gevel af ligt, hoe goedkoper deze wordt.

Uitgangspunten voor het al dan niet van niet functionele gronden:
1. Verkoop bij onderliggende leidingen en kabels is niet mogelijk.
2. Geen verkoop van structureel groen indien dit bepalend is voor het straatbeeld en/of omgeving.
3. Verkoop staat niet los van de verkeersveiligheid.
4. Verkoop mag niet leiden tot belemmering van onderhoud aan overig gemeentelijk groen.

De gemeente Simpelveld wil gronden behouden om te voorkomen dat de openbare ruimte goed en conform het beleid van de gemeente gebruikt kan worden.

Afsluiting

Het grondprijzenbeleid heeft als doel om gelijke grondprijzen te hanteren, ongeacht wie de koper is van de grond. Daarmee wordt oneerlijke concurrentie vermeden en een eenduidig gemeentelijk handelen bewerkstelligd.

Bij het bepalen van grondprijzen moet ook rekening worden gehouden met Europese wetgeving. Om vrije concurrentie te kunnen borgen is het uitgangspunt dat de gemeente te allen tijde moet voorkomen dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Ongeoorloofde staatssteun is aan de orde wanneer de gemeente gronden en/of opstallen boven de marktwaarde aankoopt of beneden de marktwaarde verkoopt zonder dat daarvoor toestemming is verkregen van de Europese Commissie (toegestane uitzonderingen worden buiten beschouwing gelaten).

Uitgangspunt
Bij uitgifte van gronden is de verkoop in eigendom het vaste uitgangspunt.
Uitgifte in erfpacht gebeurt incidenteel, bijvoorbeeld bij de uitgifte van grond voor sportbestemmingen en sociaal maatschappelijke doeleinden.
Uitgifte in erfpacht kan ook als de gemeente Simpelveld extra sturing wenst te houden op het gebruik of de bestemming van de grond.
De canon die de erfpachter voor de grond betaalt, moet marktconform zijn.

De gemeente Simpelveld legt de wijze waarop de grondprijzen voor grond met verschillende bestemmingen en/of functies bepaalt, in deze kadernota vast. De uitgangspunten met betrekking tot het grondprijsbeleid zijn benoemd en ook de wijze waarop de waarde kan worden bepaald, komt aan bod.

Beleidsuitgangspunten
Bij sociale woningbouw gerealiseerd door corporaties gelden de prestatieafspraken, bij realisatie door derden worden de gronden marktconform getaxeerd.
De particuliere bouwkavels worden uitgegeven via een openbare procedure. Daar waar nodig vindt bij meerdere gegadigden een loting plaats.
Bedrijfsgrond kan op basis van een geargumenteerde kwalitatieve toewijzing aan één partij worden aangeboden. Bij een specifieke vraag kan er naar een geschikte locatie worden gezocht. Bedrijfswoningen op bedrijventerreinen zijn alleen toegestaan als deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan en inpandig of aanpandig zijn.
Bij een interne levering van maatschappelijke gronden wordt een marktconforme prijs gehanteerd.
Bij zowel woningbouwkavels als bedrijfskavels vindt betaalde optieverlening plaats, deze wordt verrekend met de aankoopsom.
Gemeentelijk vastgoed wordt verkocht indien het gebouw geen functie meer heeft.
Niet-functionele gronden/reststroken worden naar aanleiding van een verzoek verkocht als deze niet meer voor eigen bedrijfsvoering noodzakelijk zijn. Verkoop vindt plaats tegen een gestaffelde grondprijs, waarbij wordt onderzocht of er nog meer belangstellenden zijn.

9 Beheer

Inleiding

Zodra er gronden of opstallen zijn verworven, gaat de gemeente Simpelveld na of en op welke wijze zij deze gronden en opstallen optimaal kan beheren, ofwel bij derden in gebruik kan geven. Onder beheer wordt verstaan het tijdelijk uitvoeren van feitelijke en juridische maatregelen ten aanzien van verworven onroerende zaken met het oog op de instandhouding daarvan.

Deze nota gaat in op het juridisch beheer en niet op technisch beheer. De meest geëigende rechtsfiguren om grond in gebruik te geven aan derden zijn beschreven in de navolgende paragrafen.

Per beheersvorm wordt een overzicht van de juridische constructie geschetst en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen jegens elkaar.

Huur

Verhuur van gemeentegrond is naar zijn aard kortdurend. Daarbij wordt dan gedacht aan een termijn van minimaal 5, hooguit 10 jaar. Bij verhuur is weliswaar sprake van permanent gebruik van de grond, maar het gebruik is naar zijn aard eindig.

Het kan bijvoorbeeld gaan om het tijdelijk stallen/plaatsen van objecten op gemeentelijke grond zoals bijvoorbeeld portakabins.

De huurprijs wordt gerelateerd aan de grondprijs, het gewenste rendement en de aard van het grondgebruik. Bij incidenteel/ad hoc gebruik van gemeentegrond is het heffen van precariobelasting of staanplaatsgeld meer op zijn plaats. Een voorbeeld hiervan is verhuur van ruimte in jachten op basis van de jachthavenverordening.

Pacht

De gemeente Simpelveld heeft op dit moment gronden die in pacht zijn uitgegeven.
Er is sprake van pacht bij een overeenkomst waarbij de ene partij (de verpachter) zich verbindt aan de andere partij (de pachter), een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. Onder uitoefening van de landbouw wordt verstaan elke tak van bodemcultuur mits bedrijfsmatig uitgevoerd.

Als er geen bedrijfsmatige activiteit is, is er sprake van een gewone huurovereenkomst van grond of een gebouw en geldt er daardoor ook een minder vergaande bescherming voor degene die huurt.

Geliberaliseerde pacht is een flexibele pachtvorm, waarbij in tegenstelling tot regulier pacht, geen maximum geldt voor de pachtprijs indien een kortere pachtperiode dan zes jaar is afgesproken. Ook vindt er geen automatische verlenging plaats.

Door te kiezen voor deze pachtvorm bestaat er geen risico om voor langere tijd aan dezelfde pachter vast te zitten en kan het rendement geoptimaliseerd worden doordat er geen sprake is van een maximale pachtprijs.

Pachtprijs reguliere pacht

De pachtprijs van reguliere pacht wordt geregeld in het Pachtprijzenbesluit en/of de uitvoeringsregeling pachtprijzen. De basis voor de maximale pachtprijs is het opbrengend vermogen van de grond. In dit besluit en/of deze regeling zijn maximale pachtsommen per hectare opgenomen, verdeeld over een aantal regio's in Nederland.

<u>Reguliere pacht kort uitgelegd</u>
De duur van een reguliere pachtovereenkomst is langer dan 6 jaar voor los land. Voor hoeves is dit langer dan 12 jaar.

De regels zijn:
- *De pachter en verpachter leggen de afspraken schriftelijk vast.*
- *De grondkamer controleert de pachtprijs.*
- *De overeenkomst geldt voor los land en agrarische bedrijfsgebouwen en woningen.*
- *De pacht verlengt automatisch met 6 jaar.*
- *Automatische verlenging gebeurt niet als de verpachter de overeenkomst volgens de regels heeft opgezegd. Dat geldt ook voor een goedgekeurde overeenkomst van kortere duur.*
- *Voor een kortere pachtduur moet toestemming worden gevraagd van de grondkamer. Voor een langere duur geldt dat niet. De gemeente legt de einddatum en duur altijd vast in de overeenkomst.*
- *De pacht stopt niet als de verpachter of pachter overlijdt.*
- *De pacht stopt niet als de pachter 65 jaar wordt.*
- *De pachter kan vragen om indeplaatsstelling of medepacht.*

Voor pachtovereenkomsten geldt in principe de regionale pachtprijs als maximale pachtprijs. De pachtnormen worden jaarlijks vastgesteld door het ministerie van LNV en treden steeds in werking op 1 juli.

Conform het pachtprijzenbesluit c.s. van 1 juli 2021 geldt voor het pachtprijsgebied Simpelveld voor nieuwe pachtovereenkomsten een maximale pachtprijs van € 230,- per hectare.

Geliberaliseerde pacht

Ten aanzien van geliberaliseerde pacht kunnen partijen de pachtprijs overeenkomen die zij willen. Met name het verpachten via een geliberaliseerde pachtovereenkomst van geringe oppervlakten van gronden die de gemeente Simpelveld toch aan wil houden zou interessant kunnen zijn.

De gemeente Simpelveld heeft het beheer van de verpachte gronden uitbesteed aan een rentmeesterskantoor dat jaarlijks zorg draagt voor de actualisering van de pachten.

Ingebruikgeving (bruikleen)

De gemeente Simpelveld heeft naast huur en pacht ook de mogelijkheid haar grond om niet in gebruik te geven of bij grondaankoop overeen te komen dat de verkoper haar gebruik om niet mag voortzetten. Indien men spreekt over het in gebruik geven van een object, zonder dat daar een vergoeding tegenover staat, spreekt men over 'bruikleen'. Deze beheersvorm kan met name aan de orde komen wanneer de gemeente Simpelveld ten behoeve van een locatieontwikkeling gronden verwerft die niet direct nodig zijn.

Keuze rechtsfiguur

Afhankelijk van de beheersdoelstelling kan worden gekozen voor een bepaalde juridische constructie. In het ene geval zal de gemeente Simpelveld voldoende flexibiliteit willen hebben ten behoeve van de inrichting of het beheer van gronden zonder dat blijvende verplichtingen tegenover derden worden aangegaan.

Het kan ook mogelijk zijn dat de gemeente ernaar streeft bepaalde gronden voor een langere termijn in gebruik te geven, waarbij over en weer (langlopende) verplichtingen ontstaan. Continuïteit in het gebruik wordt dan belangrijk geacht.

Zakelijke rechten

Een zakelijk recht is het recht dat iemand op een zaak heeft en dat iemand anders niet kan aantasten.
Het recht van erfpacht en het recht van opstal zijn zakelijke rechten welke binnen de gemeente Simpelveld actueel zijn.

Recht van erfpacht

De gemeente Simpelveld heeft percelen grond in erfpacht uitgegeven. Erfpacht is na eigendom het meest omvattende genotsrecht met betrekking tot een onroerende zaak. Het voordeel van erfpacht is dat de grond in eigendom blijft van de gemeente en dat de waardevermeerdering van de grond aan de gemeente Simpelveld toekomt.

Wanneer de termijn van een bestaande erfpachtovereenkomst afloopt wordt per geval bekeken of het wenselijk is om de waarde van de opstallen af te kopen of een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten. Het college zal hier een besluit over nemen.

<u>Berekening erfpachtcanon</u>
Als er gronden in erfpacht worden uitgegeven dient de grond getaxeerd te worden door een daartoe gecertificeerde taxateur die plaatselijk bekend is. Op basis van deze waarde wordt een marktconforme erfpachtcanon vastgesteld op basis van de volgende formule:

erfpachtcanon = residuele grondwaarde x rentepercentage

Het gehanteerde rentepercentage wordt vastgesteld door het college en wordt berekend aan de hand van het voortschrijdend gemiddelde rentepercentage over drie jaar dat de gemeente verschuldigd is voor bij de Bank Nederlandse Gemeenten op te nemen geldleningen met een looptijd van tenminste tien jaar.

De erfpachtcanon zal jaarlijks worden geïndexeerd en kan vijfjaarlijks algeheel worden herzien. Bij verkoop van het blote eigendom van de grond wordt de grondwaarde nader vastgesteld door een taxateur.

Een tiny house kan een duurzaam en betaalbaar alternatief zijn voor een reguliere woning. Daarnaast is bouwgrond ook vaak heel duur. Dit is wel een obstakel om een geschikte en betaalbare plek te vinden om een tiny house te bouwen.

De mogelijkheid tot het vestigen van erfpacht is daarmee ook heel geschikt voor het realiseren van tiny houses.
De grond onder de huisjes wordt dan in erfpacht uitgegeven aan de bewoners.

<u>Voorbeelden erfpacht en woningbouwopgave</u>
Verspreid door het land zien we diverse vormen van klein wonen zoals tiny houses. Bij de meer actuele vormen van klein wonen gaat het veelal om een eigen identiteit en de daarbij behorende leefstijl. Deze vorm kan van toegevoegde waarde zijn voor de woningbouwopgave. Deze woonvorm komt veelal tegemoet aan de ruimtelijke, sociale en duurzaamheidsambities van een gemeente.

In het kader van het realiseren van tiny houses kan de gemeente kiezen voor het instrument erfpacht.
Men mag de grond dan voor langere tijd gebruiken alsof men de eigenaar is. Als erfpachter betaalt men, een vooraf overeengekomen, bedrag voor het gebruik van de grond. De afgesproken prijs noemt men de erfpachtcanon.

Het grote voordeel hiervan is dat men geen grond hoeft aan te kopen. In sommige gevallen kan men na verloop van tijd de erfpacht afkopen zodat men eigenaar wordt van de grond. De rente voor de lening ter financiering van erfpacht is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Recht van opstal

De gemeente Simpelveld is eigenaar van een aantal percelen grond/onroerende zaken waarop een recht van opstal rust. Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Doorgaans wordt een opstalrecht gevestigd wanneer de huurder van grond daarop een gebouw plaatst. Zonder echt van opstal zou de gemeente door natrekking eigenaar worden van de opstal.

Het recht van opstal bewerkstelligt een horizontale splitsing van eigendom. Het is mogelijk om in de akte van vestiging van het recht van opstal een verplichting op te leggen aan de opstaller om op al dan niet terugkerende tijdstippen een retributie te betalen. Indien een recht van opstal wordt gevestigd ten behoeve van nutsvoorzieningen of ten behoeve van commerciële doeleinden, zal de verplichting tot het betalen van retributie aan de opstaller worden opgelegd.

Het tegengaan van oneigenlijk grondgebruik van derden

Het komt geregeld voor dat grond door burgers in gebruik wordt genomen zonder dat er een verzoek tot koop of een huurovereenkomst aan ten grondslag ligt.

Aangezien de gemeente Simpelveld op deze wijze grond verliest en er oneerlijke situaties ontstaan is het van belang dit oneigenlijk grondgebruik inzichtelijk te maken en hier tegen op te treden.

Hiermee worden enerzijds problemen bij de realisatie van toekomstige ontwikkelingen voorkomen en anderzijds worden situaties van rechtsongelijkheid opgelost.

Indien het vermoeden bestaat dat gemeentelijke grond oneigenlijk wordt gebruikt, start de gemeente Simpelveld een onderzoek om te bepalen of het grondgebruik illegaal is. Daarna wordt bekeken of tot legalisering kan worden overgegaan alvorens handhavend wordt opgetreden. Als verkoop of verhuur niet mogelijk of wenselijk is, dan wordt het perceel grond door de gemeente terug in eigendom genomen.

Verjaringen

Er zijn twee vormen van verjaring mogelijk: de verkrijgende en bevrijdende verjaring. Beide vormen van verjaring leiden tot eigendomsovergang, tot verkrijging onder bijzondere titel.

Verkrijgende verjaring

Voor verkrijgende verjaring bepaalt artikel 3:99 Burgerlijk Wetboek (BW), dat een bezitter te goeder trouw het recht op een onroerende zaak verkrijgt door een onafgebroken bezit van tien jaren. Een bezitter is te goeder trouw wanneer hij zich redelijkerwijze als rechthebbende mocht beschouwen (art. 3:118 BW).

Bevrijdende verjaring

Over bevrijdende verjaring wordt in artikel 3:105 BW geregeld dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. Bij deze vorm van verjaring gaat het om de verjaring van de rechtsvordering tot beëindiging van het bezit. Hiermee wordt bedoeld de vordering die de gemeente kan instellen om haar recht op de onroerende zaak te handhaven, zoals de vordering tot revindicatie of verklaring voor recht. Op het moment dat de verjaringstermijn is voltooid, verkrijgt degene die de onroerende zaak op dat moment bezit het eigendom hiervan. Het maakt hierbij niet uit of iemand te goeder of te kwader trouw is. De verjaringstermijn is in dit geval twintig jaar. Degene die zich op verjaring beroept, moet aantonen dat hij bezitter is. Artikel 3:107 BW omschrijft bezit als het houden van de onroerende zaak voor zichzelf. Verjaring wordt gestuit door te handhaven op illegaal in gebruik genomen grond, door bijvoorbeeld het perceel te laten ontruimen.

Mogelijk handelen gemeente Simpelveld

Om het eigendom te beschermen kan de gemeente Simpelveld gebruik maken van de privaatrechtelijke mogelijkheden. In dat geval handelt de gemeente als eigenaar en rechthebbende van de grond. Met het privaatrechtelijk handelen wordt beoogd om de gronden – indien die zonder toestemming in gebruik zijn genomen en daartoe aanleiding bestaat – weer terug bij de gemeente te krijgen. De gemeente handelt daarmee op basis van artikel 5:2 BW waarin het recht voor de gemeente is opgenomen om de grond op te eisen.

Als de gemeente van mening is dat gronden zonder toestemming in gebruik zijn genomen door een derde en die gronden niet voor verkoop in aanmerking komt, wordt eerst onderzocht of de gemeente wel gebruik kan en wil maken van de privaatrechtelijke mogelijkheid om gronden terug te eisen. Een civielrechtelijke procedure kost immers ook tijd en geld en de uitkomst is niet altijd op voorhand in te schatten.

Bij de afwegingen betrekt de gemeente de feitelijke situatie (hoe lang al in gebruik, welke gronden, welke bestemming hebben de gronden etc.) en de mogelijkheid of het mogelijk is om de gronden aan de gebruiker te koop of te huur aan te bieden. Er wordt dus altijd eerst zorgvuldig onderzoek verricht alvorens privaatrechtelijk wordt gehandeld.

Uitgangspunten

Gronden en gebouwen worden in erfpacht uitgegeven of verhuurd tegen een marktconforme getaxeerde waarde.

Bij reguliere en geliberaliseerde pacht worden de pachtprijzen gebaseerd op de jaarlijkse pachtnormen van de rijksoverheid.

Bij nieuwe overeenkomsten heeft geliberaliseerde pacht de voorkeur.

Bij langdurige leegstand van gebouwen zal er antikraak worden ingezet eventueel met tussenkomst van een hiertoe erkend bureau.

Bij concrete gevallen van illegaal grondgebruik met een functionele aanleiding, worden de betrokkenen aangeschreven om de verjaring te stuiten en worden eventueel nadere acties ingezet om het illegaal gebruik te beëindigen

10 Opgaven gemeente Simpelveld

Inleiding

Met het grondbeleid wil de gemeente Simpelveld bijdragen aan goed wonen en ondernemen in een duurzaam en leefbaar Simpelveld. Met speciale aandacht voor goedkope en betaalbare woningen, duurzaamheid binnen ruimtelijke ontwikkelingen en de vestigingsmogelijkheden van startende en doorstromende ondernemers.

Woningbouw

De gemeenten in de regio Parkstad hebben de gezamenlijke ambitie om de komende 10 jaar minimaal 7.500 nieuwe woningen te bouwen. In de periode 2022 – 2030 gaat het over 6.775 nieuwe woningen.

Woningen die in de eerste plaats kwalitatief aansluiten bij de wensen van bestaande bewoners in de regio – starters en doorstromers – en die daarnaast mensen van buiten kunnen aantrekken. Een groot deel van deze nieuwbouw bestaat uit het vervangen van woningen, die niet meer mee kunnen voor de toekomst. Hiermee krijgt de kwaliteit van woningen een flinke impuls.

Om daadwerkelijk dit aantal woningen via nieuwbouw en transformatie te kunnen realiseren, wordt er gestreefd naar voldoende plancapaciteit.

Plancapaciteit kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de instrumenten die de gemeente Simpelveld heeft. Het gaat dan om de mogelijkheden tot het vaststellen van een omgevingsvisie (waarin keuzes worden gemaakt over de locatie van woningen), een omgevingsplan (waarin de plannen een concrete plek krijgen) en het verlenen van vergunningen.

Deze kadernota grondbeleid vormt ook een van de pijlers om de opgaven van de gemeente Simpelveld te realiseren. Daarbij komt dat met deze nota ook de gevraagde duidelijkheid wordt geboden aan ontwikkelende partijen over de vraag welke uitgangspunten de gemeente Simpelveld hanteert.

Deze kadernota zal daarmee een rol spelen in het realiseren van woningbouw. Onder meer door:

- Het vaststellen van een gedegen grondprijsbeleid en uitgangspunten voor gronduitgifte;
- Het vaststellen van een stappenplan voor ontwikkelingen;
- Het vastleggen van de basis voor kostenverhaal en financiële bijdragen.
- Het vastleggen van randvoorwaarden en criteria voor de inzet van grondinstrumenten.

Voor het invullen van een deel van deze woningbehoefte op korte termijn, kan volgens de Woonvsisie Simpelveld de bouw van modulaire of flexibele woonvormen uitkomst bieden. Deze woningen kunnen sneller en goedkoper worden gebouwd en in bepaalde gevallen bij afnemende vraag ook weer worden herbestemd, verplaatst of gebruikt als wisselwoning bij bijvoorbeeld herstructureringsprojecten binnen de gemeente of elders in de regio.

In het kader van de Woondeal is de ambitie uitgesproken om de komende jaren regiobreed minimaal 375 flexibele woningen te realiseren om de vraag in de woningmarkt op korte termijn op te vangen.

Deze kadernota bevat een aantal uitgangspunten en concrete handvatten om invulling te geven aan de woningbehoefte op kortere termijn zoals het bieden van de mogelijkheid om met zakelijke rechten of het recht van erfpacht aan de slag te naan.

Wateroverlast

Limburg heeft in juni 2016 en in juli 2021, maar ook in eerdere jaren, met forse wateroverlast te maken gehad. De overlast heeft geleid tot diverse ontwikkelingen en maatregelen zoals voor beekdalontwikkeling, beekonderhoud herzien, aanleg retentiegebieden, betrekken van de omgeving en verbeteren van de informatievoorziening.

Door de klimaatverandering veroorzaken hoosbuien ook steeds vaker wateroverlast in Simpelveld en Bocholtz. Ondanks de recent uitgevoerde revitalisering van de kern Bocholtz en de verschillende regenwaterbuffers die in het verleden zijn aangelegd, is er in de afgelopen jaren meerdere keren wateroverlast opgetreden.

Oplossen van de wateroverlastproblematiek heeft dan ook een hoge urgentie. Met de kadernota wordt ook een bijdrage geleverd aan het kunnen nemen van maatregelen in strijd tegen wateroverlast. Voor het realiseren van maatregelen is immers fysieke ruimte nodig. Deze ruimte is nu in gebruik voor andere functies. Soms zijn deze functies te combineren met bescherming tegen wateroverlast. Een gebied dat bijvoorbeeld eens in de 25 jaar onder water staat kan tegelijk in gebruik zijn als weiland voor vee of als bouwland.

In de beleidsbrief Water en Bodem Sturend (WBS, 2022) worden belangrijke beleidskeuzes geformuleerd die grote impact hebben op de inrichting van de ruimtelijke ordening, zoals bouw, energietransitie en klimaat adaptieve-opgaven van gemeenten. Doel is onder meer om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit water- overlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid.

Het grondbeleid wordt "sturend" in die zin dat uitgangspunt is dat het water- en bodemsysteem mede bepalend is bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze voor onder meer woningbouw.

Middels het opstellen van grondbeleid wordt onder meer inzichtelijk en transparant hoe de gemeente Simpelveld omgaat met:

- Het beschikbaar maken van gronden voor waterdoelen: wanneer zet de gemeente in op verwerving en wanneer op zelfrealisatie door grondeigenaren;
- De juridische borging: hoe garandeert de gemeente langjarig het gebruik en onderhoud van gronden voor waterdoelen;
- Beschikbare instrumenten: welke van deze instrumenten zijn effectief: functiewijziging, overeenkomsten, subsidies, etc.
- Verwerving van gronden: welke gronden kunnen worden verworven en welke uitgangspunten hanteert de gemeente Simpelveld.

Klimaat en energie

In Nederland en de rest van de wereld wordt toegewerkt naar een volledig hernieuwbare energievoorziening in 2050, of zoveel eerder als mogelijk is.

De gemeente Simpelveld richt zich daarom op het inrichten van de openbare ruimte naar een duurzame leefomgeving, waarin natuur en recreatie op een veilige manier gecombineerd zijn.
Het openbaar gebied krijgt daarin een belangrijke taak om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen.

Het grondbeleid, waarbij rekening wordt gehouden met de voor- en nadelen per vorm van grondbeleid, wordt ingezet om deze doelstelling te realiseren.

Bij gronduitgifte wordt gekeken hoe klimaatadaptatie een belangrijke rol kan spelen. Dit betekent dat bij uitgifte van restgroen en oneigenlijk gebruik rekening wordt gehouden met de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals deze zijn verwoord in deze Kadernota.

Voor gewenste ontwikkelingen die op grond van derden plaatsvinden stelt de gemeente zich actiever op. De gemeente vervult daarbij haar publieke taak en neemt verantwoordelijkheid om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

In het algemeenheid streeft de gemeente Simpelveld naar een duurzame, gezonde en veilige leefomgeving, een wisselwerking tussen bouwen en groencompensatie en een economische structuur. Slagvaardig handelen kan belangrijk zijn voor de realisatie van ruimtelijke plannen. Om slagvaardig te zijn kan de gemeente strategisch grond verwerven.

Strategisch grond verwerven houdt in, dat de gemeente grond aankoopt om meer zeggenschap te krijgen bij beoogde ontwikkelingen dan wel ontwikkelingen kan laten realiseren die de markt zonder interventie van de gemeente niet wil realiseren.

Strategisch grond verwerven kan wenselijk zijn bij bijvoorbeeld herstructureringsprojecten, inbreidingsplannen of (agrarische) ruilgrond bij uitbreidingsplannen.

De gemeente Simpelveld kiest uitsluitend voor een actieve houding, als dit voor de gewenste ontwikkeling nadrukkelijk noodzakelijk is. Ten aanzien van onder meer klimaatopgaven wordt een actiever grondbeleid door de gemeente voorgestaan.

De noodzaak voor strategisch aankopen in verband met energie- of klimaatopgaven wordt bij voorkeur bepaald aan de hand van de inhoud van deze kadernota.

Afsluiting

Eén van de instrumenten die de gemeente Simpelveld inzet om de gemeentelijke doelen te behalen is het grondbeleid. Grond is een factor van betekenis bij alle soorten ruimtelijke opgaven. In deze Kadernota Grondbeleid benoemt de gemeente de ‘spelregels’ voor onder andere (tijdelijk) beheer, ruil en aan- en verkopen van grond.

Uitgangspunt is dat de inzet van gronden bijdraagt aan het realiseren van doelen van de gemeente Simpelveld. Het grondbeleid is flexibel. Dit maakt het mogelijk om met maatwerk effectief in te spelen op actualiteiten in de samenleving. Het grondbeleid geeft zo invulling aan de gebieds- en opgavegerichte aanpak door de gemeente Simpelveld.

11 Onderhoud Kadernota Grondbeleid

Er vinden steeds ontwikkelingen plaats op het gebied van grondbeleid, de regelgeving verandert voortdurend. Daarnaast worden er in de rechtspraak regelmatig ingrijpende uitspraken gedaan en ook politiek gezien vinden er veranderingen plaats. Ten gevolge van deze veranderingen zou periodiek moeten worden bezien of de Kadernota Grondbeleid dient te worden geactualiseerd aan de hand van recente wetgeving en jurisprudentie.

Vervolgens dient te worden onderzocht of beleidsdoelstellingen en de daarmee verband houdende inzet van grondbeleidsinstrumenten voor ontwikkelingen aanpassing behoeft.

Besloten is om deze Kadernota voor een periode van vier jaar vast te stellen, gelijklopend met de reeds vastgestelde Woonvisie.

Op deze wijze wordt de Kadernota Grondbeleid blijvend vertaald naar een operationeel en passend niveau bij de gemeente Simpelveld.

12 Begrippenlijst

Begrippen in het kader van de Nota actualisatie grondbeleid gemeente Simpelveld (2024-2028).

Anders werken	De Omgevingswet vraagt een manier van werken die voor sommige overheden, ambtelijk en bestuurlijk, anders is: integraal, in samenhang en afstemming. Het vraagt flexibiliteit met oog voor wat kan en mag.
Actief grondbeleid	Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente Simpelveld grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en dan verkoopt aan een ontwikkelaar. Zij kiest daarbij voor gehele of gedeeltelijke overname van het economisch risico op de grondexploitatie.
Anterieure overeenkomst	Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met marktpartijen voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan of de verlening van een omgevingsvergunning.
Beleidsuitgangspunt	Een onderdeel van deze nota die – rekening houdend met een bepaalde afwijking en beleidsvrijheid – als basis dient voor het handelen door de gemeente Simpelveld.
Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)	Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is één van de 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) onder de Omgevingswet. Het Bal bevat regels van het Rijk over activiteiten in de fysieke leefomgeving.
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is één van de 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) onder de Omgevingswet. Het Bbl bevat regels over bouwwerken.
Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) onder de Omgevingswet. Het Bkl bevat regels over de fysieke leefomgeving.
Bevoegd gezag	Het bevoegd gezag kan zowel het Rijk, een provincie, een waterschap als de gemeente Simpelveld zijn. Onder de Omgevingswet heeft ieder instrument een bevoegd gezag.
Binnenplanse omgevingsplanactiviteit	De binnenplanse omgevingsplanactiviteit omvat alle activiteiten waarvoor de gemeente in het omgevingsplan bepaalt dat het uitvoeren ervan zonder omgevingsvergunning verboden is.

Decentraal, tenzij	Decentraal, tenzij betekent dat het laagste niveau de meeste taken en bevoegdheden rond de fysieke leefomgeving krijgt. De gemeente Simpelveld staat daarmee aan de basis voor de algemene zorg voor de fysieke leefomgeving.
Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)	Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) is de digitale ondersteuning van de Omgevingswet. De centrale spil is het Omgevingsloket.
Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Deze regels houden meer in dan alleen het bestemmen in een bestemmingsplan.
Faciliterend grondbeleid	Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren zelf overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders.
Fysieke leefomgeving	Er bestaat geen duidelijke begrenzing van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet (artikel 1.2, lid 1) bepaalt dat de fysieke leefomgeving in ieder geval bestaat uit: • Bouwwerken • Infrastructuur • Watersystemen • Water • Bodem • Lucht • Landschappen • Natuur • cultureel erfgoed • werelderfgoed
Grondbeleid	De manier waarop de gemeente Simpelveld en andere spelers omgaan met grond waarop ontwikkeld wordt (van bestemming verandert).
Grondprijsbeleid	De grondprijzen worden in de nota onderbouwd.
Gronduitgifte	Het op de markt brengen van gronden door de gemeente Simpelveld.
Grondexploitatie	Raming van de kosten over de tijd voor het leveren van bouw- en woonrijpe grond, afgezet tegen de toekomstige opbrengsten van de verkoop van de grond.
Markt	Met markt wordt de grond- en vastgoedmarkt bedoeld, maar ook de (vraag vanuit de) eindgebruiker.

Marktpartijen.	Bestaande en nieuwe actoren op de vastgoed- en grondmarkt zoals projectontwikkelaars, corporaties, ontwikkelende bouwers, eindgebruikers, institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen e.d.) en overige beleggers.
Omgevingsbesluit	Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de Omgevingswet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Daarnaast regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming. Het regelt ook een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.
Omgevingsplan	Het omgevingsplan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Per gemeente is er één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijk grondgebied.
Omgevingsplan, nieuw deel	Het nieuwe deel van het omgevingsplan is het deel dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld 'met het oog op de doelen van de wet' (artikel 2.1 lid 1 Omgevingswet). Dit deel van het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels en digitale standaarden.
Omgevingsplan, tijdelijk deel (omgevingsplan van rechtswege)	Het tijdelijk deel van het omgevingsplan is het omgevingsplan dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet aanwezig is op grond van het overgangsrecht. Het betreft hier de bestaande planologische regels, zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen en gemeentelijke verordeningen. Daarnaast gaat het om de regels uit de bruidsschat.
Omgevingsplanactiviteit (OPA)	De omgevingsplanactiviteit (OPA) kent 2 vormen: 1. Binnenplanse omgevingsplanactiviteit: dit is een activiteit waarvoor de gemeente in het omgevingsplan bepaalt dat het uitvoeren zonder omgevingsvergunning verboden is. 2. Buitenplanse omgevingsplanactiviteit: dit is een activiteit die in strijd is met de regels van het omgevingsplan.
Omgevingsvergunning	Eén van de uitgangspunten van de Omgevingswet is om zoveel mogelijk activiteiten te regelen met algemene regels (met daarbij gestelde voorwaarden). In sommige gevallen moet een initiatiefnemer (burger, bedrijf, overheid) een melding doen voordat de activiteit mag worden uitgevoerd. Daarnaast is een beperkt aantal activiteiten ~~is~~ vergunningplichtig.
Omgevingsverordening	De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Dit kunnen regels zijn over activiteiten. Bijvoorbeeld regels over activiteiten in natuurgebieden.

Omgevingsvisie	De omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. Deze wordt opgesteld door het Rijk, de provincie en de gemeente. Een omgevingsvisie gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel.
Onteigening	De gedwongen overdracht van het eigendomsrecht van particulieren aan de overheid.
Programma	Het programma is een veelzijdig instrument. In een programma geven overheden uitwerking aan het te voeren beleid. Of nemen ze maatregelen op om te voldoen aan een omgevingswaarde. Ook kunnen ze maatregelen opnemen om te voldoen aan andere doelstelling voor de fysieke leefomgeving. Het is (multi)sectoraal of gebiedsgericht te gebruiken en kan samen met andere bestuursorganen worden vastgesteld.
Stelsel Omgevingswet	Het stelsel Omgevingswet bestaat uit de wet- en regelgeving over de fysieke leefomgeving. Dit is wet- en regelgeving van Rijk, provincie, gemeente en waterschap.
Tijdelijk beheer	Het beheren van gronden in de periode tussen verwerving en ontwikkeling van gronden.
Uitgangspunt	Een vaste regel op basis van deze nota die als basis dient voor besluitvorming door de gemeente Simpelveld.
Verwerving	Het aankopen van gronden en/of opstallen.
Voorkeursrecht	Bij het vestigen van voorkeursrecht op gronden wordt de grondeigenaar verplicht bij verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden.

13 Overzicht bijlagen

Bijlage 1: standaard anterieure overeenkomst
Bijlage 2: standaard overeenkomst nadeelcompensatie

Gemeente Simpelveld
Kenmerk: [dossiernummer]

Versie d.d. [datum]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

ANTERIEURE OVEREENKOMST

[LOCATIEGEGEVENS]

tussen

GEMEENTE SIMPELVELD

en

[Naam]

CONCEPT

INHOUDSOPGAVE:

INHOUDSOPGAVE 2

PARTIJEN 3

IN AANMERKING NEMENDE DAT 3

KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST 4

(I) ALGEMENE BEPALINGEN X
1. Definities, interpretaties en context X
2. Doel en aard van de overeenkomst X
3. Totstandkoming en duur van de overeenkomst X

(II) ONTWIKKELING, PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, KOSTENVERHAAL EN NADEELCOMPENSATIE X X
4. Het nieuwe planologische regime X
5. Publiekrechtelijke medewerking gemeente X
6. Beperking aansprakelijkheid gemeente X
7. Kostenverhaal X
8. Nadeelcompensatie (en planschade) X

(III) OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN X
9. Derden- en kettingbeding X
10. Overdraagbaarheid, rechten en verplichtingen X
11. Ontbinding X
12. Onvoorziene omstandigheden X

X. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze X
X. Slotbepaling X
X. Considerans en bijlagen X

(IV) ONDERTEKENING X

CONCEPT

PARTIJEN:

1. **de publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE SIMPELVELD**, zetelende aan de Markt 1 (6339 AH) Simpelveld, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [] , daartoe gemachtigd door mevrouw S.C.J. Scheepers, burgemeester, op grond van het mandaatbesluit d.d. [], te deze blijkens volmacht van [] optredende als gemachtigde van de burgemeester en als zodanig die gemeente vertegenwoordigde, en handelende ter uitvoering van het besluit ex art. 160 lid 1 onder e Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Simpelveld d.d. [datum collegebesluit],

hierna: '**de Gemeente**',

EN

2. **de natuurlijk persoon de heer/mevrouw [naam]**, wonende aan de [straat en huisnummer] [(postcode)], te [plaatsnaam],

3. **de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [NAAM]**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], statutair gevestigd te [plaatsnaam] en kantoorhoudende aan de [straat en huisnummer] [(postcode)], te [plaatsnaam], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], statutair bestuurder,

hierna: '**Private partij**',

De Gemeente en Private partij hierna tezamen aan te duiden als '**Partijen**' en afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

IN AANMERKING NEMENDE DAT[1]:

(A) Partijen eerder een intentieovereenkomst hebben gesloten (Bijlage 1);
(B) Partijen in die intentieovereenkomst een aantal afspraken op hoofdlijnen hebben gemaakt, invulling hebben gegeven aan die afspraken en dat die overeenkomst en de daarin opgenomen intenties nog onverkort gelden;
(C) Partijen vervolgens met elkaar in overleg zijn getreden met als doel om te komen tot een invulling en concretisering van de nog te maken afspraken en de nog te sluiten Overeenkomst;
(D) Private Partij aan de Gemeente kenbaar heeft gemaakt …
(E) Private Partij voornemens is om …
(F) De voorgestane Ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse Vigerende planologische regime en men om die reden bereid is om een voorstel tot wijziging van het ter plaatste Vigerende planologische regime voor te leggen aan de Raad;
(G) Sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten waarbij de Gemeente verplicht is om de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, te verhalen;
(H) Het uitgangspunt is dat het kostenverhaal verzekerd is voorafgaand aan het vaststellen van het gewijzigde planologische regime dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning;
(I) Deze Overeenkomst aan te merken is als een overeenkomst waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
(J) Artikel 13.22 Omgevingswet de grondslag biedt voor een *vrijwillige financiële bijdrage* over ontwikkelingen van een gebied als bedoeld in dat artikel en dat die bijdrage tevens kan worden opgenomen in deze Overeenkomst;
(K) Artikel 13.23 uit de Omgevingswet voorziet in de mogelijkheid van een op het omgevingsplan gebaseerde *afdwingbare financiële bijdrage* voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en uit de Omgevingswet volgt dat over afdwingbare financiële bijdragen gecontracteerd mag worden in de anterieure fase;
(L) In dit geval wel/geen [keuze maken] sprake is van een vrijwillige financiële bijdrage en/of een afdwingbare financiële bijdrage en dat partijen er bewust voor hebben gekozen om dat ook in deze Overeenkomst re regelen;
(M) Partijen overleg hebben gehad en afspraken hebben gemaakt, welke afspraken er – in de kern – op neerkomen dat de stand van zaken en de verdere doelstellingen van Partijen worden geconcretiseerd;

CONCEPT

(N) Partijen ermee bekend zijn dat de huidige wet- en regelgeving op het terrein van de fysieke leefomgeving wijzigt en dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet is voorzien per 1 januari 2024;

(O) De inwerkingtreding van de Omgevingswet consequenties heeft voor de mogelijke planvorming, de vergunningverlening en het kostenverhaal en dat voor zover mogelijk met deze Overeenkomst daarop wordt geanticipeerd;

(Q) Partijen met elkaar in overleg treden indien en voor zover de Ontwikkeling na de inwerkingtreding van de Omgevingswet concreet wordt ingezet en alsdan ook concrete afspraken maken over onder meer de planning en de wijze waarop het plan publiekrechtelijk geregeld wordt;

(R) Partijen met deze Overeenkomst hun afspraken wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST:

(I) ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities, interpretaties en context

1.1 In deze overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen dikgedrukte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daarnaast staat vermeld:

a. **(het) College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
b. **(het) Exploitatiegebied:** het gebied zoals aangeduid …, kadastraal bekend als …
c. **Gemeentelijke kosten:** alle kosten die de Gemeente, wanneer sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten, verplicht is te verhalen die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt.
d. **Gemeentelijke rekening:** de bankrekening met rekeningnummer [] t.n.v. de gemeente Simpelveld.
e. **(het) Nieuwe planologische regime:** het bestemmingsplan/omgevingsplan …
f. **(de) Ontwikkeling:** het bouwplan/de bouwactiviteit(en) zijnde de realisatie van …
g. (**de/deze) Overeenkomst:** deze anterieure overeenkomst tussen Private partij en de Gemeente.
h. **Nadeelcompensatie:** schade die het gevolg is van – het onherroepelijk worden van – het Nieuwe planologische regime.
i. **(de) Raad:** de gemeenteraad van de gemeente Simpelveld.
j. **(het) Vigerende planologische regime:** het op [datum] door de Raad vastgestelde bestemmingsplan [naam] of het geldende omgevingsplan [naam][keuze maken]; het op [datum] van rechtswege verleende omgevingsplan.

1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

1.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage of artikel van deze Overeenkomst.

2. Doel en aard van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen met het sluiten van deze Overeenkomst de bereikte overeenstemming en voorwaarden vast te leggen op basis waarvan de Ontwikkeling gerealiseerd zal worden. Het uitgangspunt hierbij is dat de Ontwikkeling ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd en dat Partijen zich aan die realisatie ook jegens elkaar binden.

2.2 Deze Overeenkomst vormt een anterieure overeenkomst als bedoeld in de Omgevingswet waarmee het kostenverhaal is verzekerd.
Met een besluit als bedoeld in Artikel 3.1 tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft het College ingestemd en met deze instemming heeft dit orgaan zich gebonden aan het bepaalde in deze Overeenkomst, zodat deze Overeenkomst tevens een bevoegdheden overeenkomst vormt. Deze Overeenkomst bindt de Raad niet.

2.3 Het uitgangspunt van Partijen is te streven naar een optimale afstemming van de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, en de voorgenomen activiteiten en daaruit voortvloeiende verplichtingen ook privaatrechtelijk te verankeren met als doel dat Partijen de komende periode weten wat hen concreet te wachten staat (onder andere welke stappen door Partijen worden gezet);

2.4 Partijen komen een inspannings- en resultaatsverplichting overeen, inhoudende dat:

i. Private partij zich verplicht om binnen een bepaald en vast te leggen tijdsbestek de benodigde stappen te zetten en concrete publiekrechtelijke aanvragen in te dienen bij de Gemeente en de Provincie (voor zover de Provincie een bevoegd gezag is) voor het mogelijk maken van de Ontwikkeling;

CONCEPT

ii. De Gemeente zich zal inspannen voor het (laten) nemen van de publiekrechtelijke besluiten die nodig zijn voor de realisatie van de Ontwikkeling;
iii. Sprake is van bindende afspraken ter zake de verdere planning en fasering; en
iv. Verankerd wordt dat het handelen door de Gemeente (en Provincie) uiteraard plaatsvindt binnen het van toepassing zijnde publiekrechtelijke kader (Artikel 5) en dat publieke Partijen zich conformeren aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in de besluitvorming door de Raad.

3. Totstandkoming en duur van de overeenkomst

3.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:
i. het College overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen; en
ii. deze Overeenkomst namens beide Partijen door een of meer bevoegde personen is ondertekend.

3.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die noodzakelijk is voor het voltooien van de ontwikkeling en realisatie van de Ontwikkeling en de nakoming van de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken in het kader van die Ontwikkeling. Een en ander overeenkomstig het in procedure te brengen omgevingsplan of de te verlenen omgevingsvergunning.

(II) ONTWIKKELING, PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

4. Het nieuwe planologische regime

4.1 Private partij thans opdracht heeft verleend voor het wijzigen van het Vigerende planologische regime middels het opstellen van een nieuw omgevingsplan dan wel een nog te verlenen omgevingsvergunning. De Gemeente zal de Ontwikkeling in procedure brengen conform de wijze als omschreven in Artikel 5 van deze Overeenkomst.

5. Publiekrechtelijke medewerking gemeente

5.1 De Ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse Vigerende planologische regime op grond waarvan de Gemeente de Ontwikkeling dient te weigeren, tenzij de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het wijzigen van het Vigerende planologische regime.
Het College heeft eerder aangegeven in principe onder voorwaarden bereid te zijn om medewerking te verlenen.

5.2 Ten behoeve van – en de realisatie van – de Ontwikkeling zal een (wijziging van het) omgevingsplan in procedure worden gebracht dan wel zal een procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning worden opgestart.

5.3 Private partij draagt, geheel voor eigen rekening en risico, zorg voor alle voor en in verband met de benodigde procedures, vergunningen en andere besluiten (zo nodig op aangeven van de Gemeente) relevante gegevens dan wel de benodigde onderzoeken.

5.4 Private partij zal alle gegevens en/of onderzoeken schriftelijk, in ieder geval in digitale vorm, tijdig aan de Gemeente ter beoordeling en ter goedkeuring ter hand stellen.

5.5 De Gemeente verleent, voor zover dit in het vermogen van de Gemeente ligt, medewerking aan het verder doorlopen van de procedure om te komen tot een wijziging van het Vigerende planologische regime.

5.6 Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van deze Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals de gevolgen van zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Ontwikkeling, de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de bestuursrechter of de gevolgen van nieuwe wet- en regelgeving.

5.7 Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen binnen één maand na het ontstaan van de belemmering overleg over de alsdan ontstane situatie en nadat daarover tussen Partijen overeenstemming bestaat zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing, welke te allen tijde in onderling overleg tussen en na goedkeuring van Partijen wordt doorgevoerd.
Private partij zal de Gemeente niet aanspreken voor
kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

5.8 De verplichtingen in dit artikel hebben ten aanzien van de Gemeente nadrukkelijk het karakter van een inspannings- (en geen resultaats-) verplichting.

CONCEPT

De Gemeente is in ieder geval van haar inspanningsverplichtingen ontslagen (1) ingeval sprake is van juridische gegronde bezwaren van derden of bevoegde organen tegen verdere nakoming van uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en (2) tevens is gebleken dat aanpassing van het Vigerende planologische regime binnen de kaders van de Overeenkomst niet mogelijk is, dan wel indien een procedure met betrekking tot een aangepast plan heeft geleid tot juridisch gegronde bezwaren van derden of bevoegde organen, dan wel indien dat niet leidt tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de ontwikkeling.

6. Beperking aansprakelijkheid gemeente Simpelveld

6.1 Private partij is zich ervan bewust dat de Gemeente, en met name haar (bestuurs-)organen, gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving etc. en dat zij voorts verplicht is/zijn acht te slaan op de belangen van derden. Hetgeen in deze Overeenkomst, en dan met name in Artikel 5, is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en verplichting en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet (meer) de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het (eventueel) niet vaststellen van het Nieuwe planologische regime en het (eventueel) niet verlenen van de omgevingsvergunning.

6.2 Gezien het bepaalde in Artikel 6.1 is de Gemeente niet aansprakelijk c.q. kan Private partij jegens de Gemeente geen aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, indien enig besluit dat ziet op/samenhangt met de Ontwikkeling, waaronder in ieder geval, doch niet uitsluitend, begrepen het besluit tot het al dan niet vaststellen van het Nieuwe planologische regime en/of het al dan niet verlenen van een voor de Ontwikkeling benodigde vergunning:

i niet, althans niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;
ii - al dan niet gedeeltelijk - wordt geschorst, of
ii - al dan niet gedeeltelijk - wordt vernietigd, herroepen of ingetrokken.

6.3 Het bepaalde in Artikel 6.2 is alleen niet van toepassing indien Private partij kan aantonen dat sprake is van opzet of grove schuld van de zijde van de Gemeente.

7. Kostenverhaal

7.1 Private partij betaalt aan de Gemeente een bijdrage in de Gemeentelijke kosten **ad € … (zegge: …)**.
De berekening van dit totaalbedrag is opgenomen in **Bijlage X**.
De Gemeente verhaalt de Gemeentelijke kosten in haar hoedanigheid van overheid op basis van de wet- en regelgeving (onder meer Omgevingswet), ter zake is daarvan geen (omzet-)belasting verschuldigd.

7.2 Private partij betaalt het in Artikel 7.1 genoemde bedrag aan de Gemeente **binnen 30 dagen** na besluitvorming van het College tot het aangaan van deze Overeenkomst. Betaling dient te geschieden door overmaking op de Gemeentelijke rekening onder vermelding van **'Anterieure overeenkomst X'**.

7.3 Onder de in Artikel 7.1 genoemde bijdrage in de Gemeentelijke kosten zijn nadrukkelijk niet begrepen:

i. alle verschuldigde leges in het kader van de Ontwikkeling;
ii. de kosten als bedoeld in Artikel 8; en
iii. de verschuldigdheid van (alle) overige publiekrechtelijke heffingen in het kader van de Ontwikkeling (precario e.d.).

8. Nadeelcompensatie

8.1 De Gemeente zal het verzoek tot wijziging van het Vigerende planologische regime middels een omgevingsplan of een te verlenen omgevingsvergunning in procedure brengen.

8.2 Private partij verplicht zich jegens de Gemeente, ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het planologische regime, de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende nadeelcompensatie (daaronder mede te verstaan planschade) aan de Gemeente te compenseren.

8.3 Private partij wordt beschouwd als indiener van een verzoek ter verwezenlijking van de Ontwikkeling die nopen tot wijzigingen in het planologische regime.

CONCEPT

8.4 De eventueel als gevolg van de Ontwikkeling voortvloeiende nadeelcompensatie komt voor rekening en risico van Private partij. Private partij verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de vergoeding van nadeelcompensatie en planschade die de Gemeente heeft uitgekeerd op basis van daartoe strekkende onherroepelijke besluiten (toekenningen).

8.5 De Gemeente zal Private partij onverwijld schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om nadeelcompensatie en/of planschade. Voorts betrekt de Gemeente Private partij bij de behandeling van een aanvraag zoals voorgeschreven in de Awb.

8.6 De Gemeente zal onverwijld na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een vergoeding, het bedrag aan toegekende vergoeding schriftelijk aan Private partij mededelen.

8.7 Nadat de Gemeente de toekenning van een vergoeding schriftelijk aan Private partij heeft medegedeeld (**Artikel 8.6**), zal de Gemeente een factuur aan Private partij toezenden voor het daarmee gemoeide bedrag. Private partij zal het in de factuur genoemde bedrag 30 dagen na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van **'Nadeelcompensatie en planschade X'**.

8.8 Private partij vergoedt aan de Gemeente alle daadwerkelijk door de Gemeente te maken kosten voor externen (voor juridische, deskundige of andersoortige bijstand) die de Gemeente inschakelt in het kader van de – afhandeling van – procedure(s) met betrekking tot het Nieuwe planologische regime (beroep, hoger beroep, voorlopige voorzieningen e.d.).

RUIMTE VOOR OPTIONELE BEPALINGEN EN BEDINGEN --> ZIE PAGINA 9 EN VERDER (INCLUSIEF TOELICHTING)

(III) OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

9. Derden- en kettingbeding

9.1 Ingeval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden gelegen in het Exploitatiegebied, is Private partij gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze Overeenkomst, voor zover door hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van derdenbeding annex kettingbeding ten behoeve van de Gemeente woordelijk in de Overeenkomst alsmede in de akte van levering te doen opnemen.

X. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze

X.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

X.2 Een geschil ('Geschil') bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

X.3 Ten aanzien van alle Geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Overeenkomst zullen Partijen zich inspannen en beijveren het Geschil in onderling overleg op te lossen.

X.4 Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het Geschil in eerste Instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Limburg.

X. Slotbepaling

X.1 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar mocht(en) zijn, doet dit niets af aan de geldigheid van enige andere bepalingen uit de Overeenkomst, en zullen Partijen een aanvullende regeling treffen die zoveel mogelijk gelijk is aan de nietige of vernietigbare bepaling.

X.2 Na de totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 3.1) zal de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet middels een zakelijke beschrijving kennisgeven van deze Overeenkomst.

X. Considerans en bijlagen

X.1 De considerans ('IN AANMERKING NEMENDE DAT') en de in Artikel X.2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
i. (de tekst van) de Artikelen.
ii. (de tekst van) de considerans.
iii. (de tekst van) de Bijlagen.

X.2 De volgende bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:
Bijlage 1:
Bijlage 2:

CONCEPT

(IV) ONDERTEKENING:

Aldus opgemaakt en door Partijen (digitaal) ondertekend:

	[Naam]	
De heer/mevrouw		**De heer/mevrouw [naam]**
D.d.: **Te Simpelveld (L)**		**D.d.:** **Te:**

CONCEPT

OPTIONELE BEPALINGEN INZAKE FINANCIËLE BIJDRAGEN GEBIEDSONTWIKKELING

Categorie: publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdragen

Algemeen
De regeling publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdragen biedt de gemeente Simpelveld de mogelijkheid om kosten voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving te verhalen op een initiatiefnemer. De regeling kan worden toegepast bij de bouw van 1 of meer woningen of hoofdgebouwen en bij bepaalde verbouwingen. De bijdrage mag alleen worden geheven voor de bekostiging van bepaalde soorten ontwikkelingen. Het gaat om een financiële bijdrage en niet om het betalen van de volledige kosten voor de ontwikkeling.

Activiteiten afdwingbare financiële bijdragen
De activiteiten waarbij een afdwingbare financiële bijdrage kan worden opgelegd, worden geregeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Het gaat om navolgende bouwactiviteiten:
- bouw van een of meer woningen of andere hoofdgebouwen
- uitbreiding van een gebouw met meer dan 1.000 m^2
- bouw van een ander gebouw dan een hoofdgebouw van meer dan 1.000 m^2
- verbouwing van andere gebouwen tot woningen, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd
- verbouwing van gebouwen voor kantoor, winkel of horeca, mits totaal voor deze functies ten minste 1.500 m^2 is

Aangewezen categorieën ontwikkelingen
Artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit gaat de categorieën van ontwikkelingen aanwijzen, waarvoor verhaal van financiële bijdragen mogelijk is. De gemeente Simpelveld moet de concrete ontwikkelingen aanwijzen in het omgevingsplan en aangeven welke activiteit aan welke bijdrage meebetaalt.

Verplichte functionele samenhang activiteit en ontwikkeling
Er moet functionele samenhang zijn tussen de activiteit en ontwikkeling voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving. De functionele samenhang kan het hebben van dezelfde functie zijn.

> *Bijvoorbeeld bij woningbouw een financiële bijdrage voor sociale woningbouw. Of bij de bouw van een bedrijventerrein een bijdrage voor het opknappen van een bestaand bedrijventerrein. Het gaat erom dat beoogde locaties voor nieuwbouw op gemeentelijk niveau in samenhang (moeten) worden bezien. De functionele samenhang kan dan onderbouwd worden door het vaststellen van een samenhangend beleid voor dezelfde functie binnen de gemeente Simpelveld.*

Functionele samenhang kan ook bestaan als de bouwlocatie objectief gezien voordeel heeft van de ontwikkeling om de fysieke leefomgeving te verbeteren.

> *Bijvoorbeeld de aanleg van een stadspark in de buurt van een bouwlocatie. Deze ontwikkeling maakt het woon- en leefklimaat aantrekkelijker. De ligging van de bouwlocatie ten opzichte van de ontwikkeling kan dus een rol spelen bij de beoordeling van de functionele binding.*

Functionele samenhang betekent overigens niet dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de functies op de bouwlocatie.
Als een ontwikkeling noodzakelijk is, moeten de kosten via het algemene kostenverhaal worden verhaald (zie artikel 7).
De functionele samenhang moet blijken uit de toelichting bij het omgevingsplan. Een onderbouwing in een omgevingsvisie of programma kan hierbij als basis dienen.

Geen financiële bijdrage als de bekostiging anderszins verzekerd is
Er mag door de gemeente Simpelveld geen bijdrage worden gevraagd als de ontwikkeling voor verbetering van de fysieke leefomgeving al wordt betaald uit andere opbrengsten (zoals subsidies).

CONCEPT

Alleen financiële bijdrage aan de ontwikkeling als geen kostenverhaal mogelijk is
Als een ontwikkeling deels via kostenverhaal kan worden verhaald, mag de gemeente geen verplichte financiële bijdrage opleggen voor deze ontwikkeling. Het verhalen van kosten voor eenzelfde ontwikkeling via kostenverhaal en afdwingbare financiële bijdragen naast elkaar mag dus niet (zie artikel 13.24 van de Omgevingswet).

Publiekrechtelijke financiële bijdrage via omgevingsplan
Het omgevingsplan bepaalt voor welke ontwikkelingen een financiële bijdrage wordt verhaald en welke activiteiten die moeten betalen. De maatregelen voor deze ontwikkelingen worden in het omgevingsplan concreet uitgewerkt.
Het omgevingsplan bepaalt de plaats, de aard, de omvang en de realisatietermijn van de ontwikkeling. Het omgevingsplan legt bijvoorbeeld de locatie voor de ontwikkeling voor verbetering van de fysieke leefomgeving vast. Het omgevingsplan stelt ook regels over de financiële bijdragen voor de bouwactiviteiten.

Hoogte financiële bijdrage
Het omgevingsplan legt de hoogte van de financiële bijdragen vast. De financiële bijdragen moeten "redelijk" zijn. Het bedrag kan per bouwactiviteit verschillen. Voor de verdeling van de kosten tellen ook bestaande woningen mee die voordeel hebben van de ontwikkeling. Dit deel van de kosten wordt dan bijvoorbeeld door de gemeente of door subsidies betaald. Het gaat over een financiële bijdrage aan een ontwikkeling. Niet om een volledige betaling van de ontwikkeling.

Artikel 13.23 van de Omgevingswet bepaalt dat er regels kunnen worden gesteld over de maximale hoogte van de financiële bijdrage. Het Rijk heeft geen maximale hoogte van de bijdrage bepaald.

Tekst artikel

X.	**Publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdragen**
X.1	Private partij betaalt aan de Gemeente een bijdrage in het kader van de publiekrechtelijke afdwingbare bijdragen ad € … (zegge: …). De berekening van dit totaalbedrag is opgenomen in Bijlage X. De Gemeente verhaalt de afdwingbare financiële bijdragen in haar hoedanigheid van overheid op basis van de wet- en regelgeving (onder meer Omgevingswet), ter zake is daarvan geen (omzet-)belasting verschuldigd.
X.2	Private partij betaalt het in Artikel X.1 genoemde bedrag aan de Gemeente binnen 30 dagen na besluitvorming van het College tot het aangaan van deze Overeenkomst.
X.3	Betaling dient te geschieden door overmaking op de Gemeentelijke rekening onder vermelding van 'Anterieure overeenkomst X'

Categorie: vrijwillige financiële bijdrage via overeenkomst

De gemeente Simpelveld kan met een initiatiefnemer ook een overeenkomst sluiten over een vrijwillige financiële bijdrage voor aangewezen nieuwe ontwikkelingen van een gebied.

> *Bijvoorbeeld parkeer- en evenemententerreinen, windparken, zonne-akkers of het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning (zie artikel 13.22 van de Omgevingswet).*

Financiële bijdrage voor inpassen van nieuwe activiteiten
Voor het inpassen van nieuwe activiteiten in de fysieke leefomgeving moeten in bepaalde gevallen op een andere plaats voorzieningen worden aangelegd, bijvoorbeeld groenvoorzieningen of een waterberging. De initiatiefnemer realiseert bij voorkeur deze voorzieningen zelf. Soms is dat voor de initiatiefnemer niet mogelijk. Dan kan het bestuursorgaan met de initiatiefnemer afspreken om een bijdrage te betalen voor de financiering van de voorziening. Het gaat om activiteiten die op basis van het omgevingsplan nog niet mogelijk zijn.

Ontwikkelingen in omgevingsvisie of programma vastgelegd
De ontwikkelingen waarover een overeenkomst wordt gesloten, moeten zijn vastgelegd in een omgevingsvisie of in een programma van de gemeente Simpelveld. Als de raad nog geen visie heeft vastgesteld, kunnen burgemeester en wethouders bepalingen opnemen over financiële bijdragen op basis van een structuurvisie. Dit moet een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Simpelveld zijn. Een structuurvisie voor een aspect van het ruimtelijke beleid is hiervoor dus geen basis. Dit regelt artikel 4.9 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

CONCEPT

Aangewezen ontwikkelingen

Het gaat over activiteiten waarvoor het bestuursorgaan verplicht is kosten te verhalen, maar ook over het toelaten van nieuwe bouw- of gebruiksactiviteiten die niet kostenverhaalplichtig zijn.

Voor de volgende aangewezen ontwikkelingen kan een overeenkomst worden gesloten:

1) Bouw en verbouw van gebouwen:

- bouw van een of meer woningen of andere hoofdgebouwen
- uitbreiding van een gebouw met meer dan 1.000 m^2
- bouw van een ander gebouw dan een hoofdgebouw van meer dan 1000 m^2
- verbouwing van andere gebouwen tot woningen, maar alleen bij minimaal 10 woningen
- verbouwing van gebouwen voor kantoor, winkel of horeca, maar alleen als de totale oppervlakte voor deze functies minimaal 1.500 m^2 is

2) Bouw van bouwwerk geen gebouw zijnde voor:

- land- of tuinbouw met een oppervlakte van minimaal 100 m^2
- opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager, bijvoorbeeld windturbines en zonnepanelen
- infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie infrastructuur
- handelsreclame
- recreatie

3) Andere activiteiten met het oog op een functiewijziging, waarbij het gaat om:

- een of meer bestaande gebouwen (geen recreatiewoningen), waarvan de oppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m^2 is
- gronden waarvan de oppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik minimaal 1.000 m^2 is
- een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning

De aangewezen ontwikkelingen waarover een overeenkomst kan worden gesloten staan in artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit.

Er zijn dus meer activiteiten waarbij een overeenkomst kan worden gesloten dan enkel activiteiten waarbij financiële bijdragen kunnen worden afgedwongen. Bijvoorbeeld bij projecten als de aanleg van windparken en zonne-akkers, is er geen mogelijkheid tot afdwingbare financiële bijdragen. Er kan dan dus wel een overeenkomst worden gesloten. Deze activiteiten staan in artikel 8.20, maar niet in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Tekst artikel

X. **Vrijwillige financiële bijdragen**

X.1 Private partij betaalt aan de Gemeente een bijdrage in het kader van de vrijwillige financiële bijdragen ad € … (zegge: …). De berekening van dit totaalbedrag is opgenomen in Bijlage X.
De Gemeente verhaalt deze bijdrage in haar hoedanigheid van overheid op basis van de wet- en regelgeving (onder meer Omgevingswet), ter zake is daarvan geen (omzet-)belasting verschuldigd.

X.2 Private partij betaalt het in Artikel X.1 genoemde bedrag aan de Gemeente binnen 30 dagen na besluitvorming van het College tot het aangaan van deze Overeenkomst.

X.3 Betaling dient te geschieden door overmaking op de Gemeentelijke rekening onder vermelding van ‘Anterieure overeenkomst X’

CONCEPT

OPTIONELE BEPALINGEN EN BEDINGEN – ALGEMEEN

X. Rol en inspanningsverplichting private partij

X.1 Private partij conformeert zich aan het uitvoeren van de afspraken inzake de Ontwikkeling zoals die zijn vastgelegd in het principe-verzoek van Private partij, welke afspraken nader zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst.

X.2 Private partij heeft inmiddels de uitvoering van het eerder ingediende verzoek zoals dat is geaccordeerd door het College alsmede de uitwerking van de concrete aanvragen (besluiten en procedures) die nodig zijn om die plannen ook daadwerkelijk te realiseren, nader uitgewerkt in die zin dat duidelijk is welke fases worden doorlopen.

X.3 Private partij verplicht zich concreet om uiterlijk per **X** een ontwerp voor een aanpassing van het omgevingsplan dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor wat betreft de Ontwikkeling in te dienen bij de Gemeente.

X.4 Private partij verplicht zich tevens tot het aanvragen van alle eventueel noodzakelijke en/of vereiste andere besluiten en het doen van alle eventueel noodzakelijke en/of vereiste andere meldingen binnen het bestek van de nog tussen Partijen te maken nadere afspraken zodat wordt voldaan aan de op Private partij rustende verplichting in dit kader.

X.5 Omtrent de mogelijke besluitvorming en de daarvan deel uitmakende planning zal nog overleg plaatsvinden tussen betrokken Partijen waarbij geldt dat de Gemeente zich binnen haar publiekrechtelijke bevoegdheden zal inspannen om Private partij op de hoogte te brengen van relevante ontwikkelingen en eventueel nog ontbreken van relevante aanvragen en/of stukken.

X.6 De uitwerking van de Ontwikkeling kan leiden tot aanpassingen die nodig zijn in het kader van (nieuwe) wettelijke eisen en die aanpassingen worden besproken en tussen Partijen vastgelegd. Indien en voor zover blijkt dat bepaalde aanpassingen niet mogelijk blijken te zijn dan wel sprake is van een situatie waarin Partijen niet hebben voorzien, treden Partijen met elkaar in overleg met als doel om te komen tot een passende oplossing.

X. Verdere besluitvorming en fasering

X.1 Partijen achten zich gezamenlijk onvoorwaardelijk verbonden aan de uitgangspunten van deze Overeenkomst en verplichten zich over en weer om invulling te geven aan de verdere uitvoering hiervan.

X.2 In het kader van de totstandkoming van deze Overeenkomst hebben Partijen overleg gehad met als doel het maken van concrete afspraken te maken omtrent onder meer:

i. de verdere planvorming (omgevingsrechtelijke besluiten, coördinatie en afstemming), *de Gemeente en Private partij hebben de afspraak gemaakt dat wordt gekozen voor een gecoördineerde besluitvorming*;

ii. de verdere fasering, *de Gemeente en Private partij hebben de afspraak gemaakt dat uiterlijk voor **X** door Private partij de concrete aanvragen zijn ingediend die nodig zijn om de Ontwikkeling verder in gang te zetten*;

iii. (het moment van indiening van) de door Private partij op te stellen aanvragen en onderbouwingen,
*Private partij zal uiterlijk **X** alle ontvankelijke aanvragen indienen die nodig zijn voor de publiekrechtelijke besluitvorming om de Ontwikkeling mogelijk te maken*;

CONCEPT

iv. uiterlijke termijn, *uitvoering van het totaalplan zal in ieder geval plaatsvinden met inachtneming van de fasering zoals omschreven in Artikel **X** van deze Overeenkomst en in ieder geval en onder alle omstandigheden voor **X** zijn uitgevoerd voor rekening en risico van Private partij. Partijen komen overeen dat zij voor zover dat nodig is nadere afspraken zullen maken die nodig zijn voor het nemen van de publiekrechtelijke besluiten om de voorziene ontwikkelingen mogelijk te maken*.

X. Communicatie en samenwerking

X.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheid ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van deze Overeenkomst naar behoren te vervullen.

X.2 Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst.

X.3 Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.

X.4 Het in lid 2 bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures: daar ligt het primaat bij de Gemeente.

X.5 De verschillende doelgroepen in het kader van communicatie, de overlegmomenten daarbij en de taak- en rolverdeling daarin tussen Partijen worden in overleg tussen Partijen bepaald.

X.6 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit wet- en regelgeving of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.

X.7 Partijen zullen hun samenwerking verder vormgeven in de vorm van een projectgroep, welke bestaat uit vertegenwoordigers van Private partij en de Gemeente en die als doel heeft om de verdere planvorming en de afspraken daaromtrent verder te begeleiden.

X.8 De projectgroep zal in eerste instantie iedere twee maanden bij elkaar komen en heeft als doel om verdere invulling te geven aan de afspraken die nodig zijn om te komen tot Ontwikkeling van het totaalplan.

X. Wijziging wet- en regelgeving

X.1 De in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken en voorwaarden zijn gemaakt tegen de achtergrond en op basis van de wet- en regelgeving zoals geldend op het moment van totstandkoming.

X.2 Partijen zijn er genoegzaam van op de hoogte dat wet- en regelgeving kan wijzigen.

X.3 De eventuele inwerkingtreding van de gewijzigde wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet, vormt voor Partijen op voorhand geen reden om uit te gaan van andere uitgangspunten en/of te komen tot gewijzigde afspraken.

X.4 Partijen zullen bij het uitwerken van eventueel aanvullende of nadere afspraken rekening houden met de mogelijke wetswijzigingen en daarbij zoveel als mogelijk en telkens gezamenlijk zoeken naar een geschikte weg om de plannen te kunnen realiseren.

CONCEPT

X.5 Indien en voor zover de wet- en regelgeving Partijen daartoe dwingt, zullen Partijen komen tot het in gezamenlijk overleg maken van gewijzigde afspraken welke zoveel als mogelijk zijn gelegen in het verlengde van de oorspronkelijke afspraken en doelstellingen van Partijen.

X. Tekortkoming in de nakoming

X.1 De Gemeente kan bij iedere niet nakoming of overtreding van het in deze Overeenkomst bepaalde, nadat Private partij daartoe is aangemaand, een boete – onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen – opleggen, te weten bij niet nakoming of overtreding van Artikel … een boete **ad € … (zegge: …)** voor elke dag dat de niet nakoming of overtreding voortduurt, met een maximum **ad € … (… dagen)**.

X.2 De boete is opeisbaar en wordt verbeurd na schriftelijke aanmaning.

X. Toerekenbare tekortkoming

X.1 Ingeval een der Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de ene Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de andere Partij te ontbinden (met inachtneming van een termijn van zes maanden).

X.2 Het in lid 1 bepaalde laat onverlet het recht van de ene Partij om van de andere Partij nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de ene Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot, vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de ene Partij opkomende kosten, schaden en rentes.

X. Wanprestatie/overmacht

X.1 Partijen zijn gerechtigd deze Overeenkomst te beëindigen, indien de andere Partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld waarbij een redelijke termijn wordt gegeven, in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van een of meer krachtens deze Overeenkomst op hem (Private partij) of (Gemeente) rustende verplichtingen, tenzij er sprake is van overmacht in de zin van artikel 6:75 BW.

X.2 De bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn hierop onverkort van toepassing en worden door ieder der Partijen in acht genomen.

EINDE CONCEPT ANTERIEURE OVEREENKOMST
GEMEENTE SIMPELVELD

CONCEPT

Zaaknummer: [zaaknummer]

Versie d.d. [datum]
Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

OVEREENKOMST NADEELCOMPENSATIE
[LOCATIEGEGEVENS]

---

tussen

GEMEENTE SIMPELVELD

en

[Naam]

CONCEPT

INHOUDSOPGAVE:

INHOUDSOPGAVE 2
PARTIJEN 3
IN AANMERKING NEMENDE DAT 3
KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST 4
(I) ALGEMENE BEPALINGEN X
1. Definities, interpretaties en context X
2. Doel en aard van de overeenkomst X
3. Totstandkoming en duur van de overeenkomst X
(II) ONTWIKKELING, PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING **X**
EN NADEELCOMPENSATIE X
4. Het nieuwe planologische regime X
5. Publiekrechtelijke medewerking gemeente X
6. Beperking aansprakelijkheid gemeente X
7. Kostenverhaal X
8. Nadeelcompensatie en planschade X
(III) OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN X
9. Derden- en kettingbeding X
10. Tekortkoming in de nakoming
11. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze X
12. Slotbepaling X
13. Considerans en bijlagen X
(IV) ONDERTEKENING X

CONCEPT

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Simpelveld**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @ en zetelende aan de Markt 1 (6369 AH), te Simpelveld, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [naam en functie], daartoe bevoegd op basis van het mandaatbesluit van de gemeente Simpelveld.
hierna: '**de Gemeente**',

EN

2. de natuurlijk persoon de heer/mevrouw [naam], wonende aan de [straat en huisnummer] [(postcode)], te [plaatsnaam], en/of

3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **[NAAM]**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], statutair gevestigd te [plaatsnaam] en kantoorhoudende aan de [straat en huisnummer] [(postcode)], te [plaatsnaam], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], statutair bestuurder,
hierna: '**Private partij**',

De Gemeente en Private partij hierna tezamen aan te duiden als '**Partijen**' en afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

IN AANMERKING NEMENDE DAT[1]:

(A) Private Partij voornemens is om voor eigen rekening en risico een Ontwikkeling te realisaren en Private Partij beschikt over de gronden in de voorgestane Ontwikkeling dan wel over die gronden kan beschikken;

(B) De voorgestane Ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse Vigerende planologische regime en men om die reden bereid is om een voorstel tot wijziging van het ter plaatse Vigerende planologische regime voor te leggen aan de Raad dan wel te komen tot een verlenen van een omgevingsvergunning in strijd met het ter plaatse Vigerende planologische regime;

(C) Sprake is van een Ontwikkeling die als gevolg heeft dat sprake is van een wijziging van een of meerdere functies en dat wijziging kan leiden tot een financieel nadeel voor derden;

(D) Het uitgangspunt is dat eventuele nadeel als gevolg van de wijziging van het planologische regime dient te worden geregeld en vergoed en een en ander ook schriftelijk dient te worden vastgelegd in een overeenkomst;

CONCEPT

(E) Deze Overeenkomst is aan te merken als een overeenkomst waarmee de betaling door Private partij van een compensatie van schade als gevolg van de voorgestane Ontwikkeling is verzekerd;

(F) Partijen overleg hebben gehad en afspraken hebben gemaakt, welke afspraken er – in de kern – op neerkomen dat de stand van zaken en de verdere doelstellingen van Partijen worden geconcretiseerd;

(G) Partijen ermee bekend zijn dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden en die wet (inclusief de daaraan gekoppelde wet- en regelgeving) gevolgen heeft voor de regeling van nadeelcompensatie, welke compensatie is geregeld in titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht en, voor zover van toepassing, de geldende Verordening nadeelcompensatie Simpelveld;

(H) Partijen met elkaar in overleg zijn getreden met als doel om afspraken te maken over de vergoeding van nadeelcompensatie welke het gevolg is of kan zijn van de Ontwikkeling; Het gaat in deze Overeenkomst om alle schade die is toe te rekenen een schadeoorzaak uit artikel 15.1 van de Omgevingswet.

(I) Partijen de afspraak hebben gemaakt dat mogelijke nadeelcompensatie en de daaraan verbonden kosten worden vergoed door Private partij indien en voor een verzoek tot compensatie wordt ingediend en die ook door de Gemeente wordt toegekend

(J) Partijen met deze Overeenkomst hun afspraken wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST:

(I) ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities, interpretaties en context

1.1 In deze overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen **vet**gedrukte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daarnaast staat vermeld:

a. **(het) College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

b. **(het) Exploitatiegebied:** het gebied zoals aangeduid …, kadastraal bekend als …

c. **Gemeentelijke rekening:** de bankrekening met rekeningnummer @ t.n.v. de gemeente Simpelveld.

d. **(het) Nieuwe planologische regime:** (de wijziging van) het omgevingsplan of omgevingsvergunning [locatie of naam plan];

e. **(de) Ontwikkeling:** het bouwplan/de bouwactiviteit(en) zijnde de realisatie van het plan [locatie of naam plan] voor rekening en risico van Private partij;

f. (**de/deze) Overeenkomst:** deze overeenkomst tussen Private partij en de Gemeente.

g. **Nadeelcompensatie:** schade die het gevolg is van – het onherroepelijk worden van – het Nieuwe planologische regime (in welke vorm dan ook).

h. **(de) Raad:** de gemeenteraad van de Gemeente.

i. **(het) Vigerende planologische regime:** het op [datum] door de Raad vastgestelde bestemmingsplan [naam]; het op [datum] van rechtswege verleende omgevingsplan.

1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

1.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage of artikel van deze Overeenkomst.

2. Doel en aard van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen met het sluiten van deze Overeenkomst de bereikte overeenstemming en voorwaarden vast te leggen op basis waarvan de mogelijke vergoeding van nadeelcompensatie als gevolg van de Ontwikkeling en alle kosten die verbonden zijn aan de behandeling van een verzoek tot toekenning van nadeelcompensatie door Private Partij zal worden vergoed aan de gemeente.

2.2 Deze Overeenkomst vormt een overeenkomst als bedoeld in de Omgevingswet waarmee de kosten verbonden aan mogelijke toekenning van nadeelcompensatie is geregeld.

2.3 Het uitgangspunt van Partijen is te regelen dat eventuele nadeel als gevolg van de planologische wijziging (in welke vorm dan ook) die nodig is voor de Ontwikkeling wordt gecompenseerd en dat de daarop betrekking hebbende verplichtingen ook privaatrechtelijk worden verankerd.

2.4 Partijen komen de navolgende verplichtingen overeen:

i. Private partij zich verplicht om eventuele nadeelcompensatie die het gevolg is van de Ontwikkeling te voldoen aan de Gemeente (resultaatsverplichting);

ii. De Gemeente zich zal inspannen om een verzoek tot toekenning van nadeelcompensatie dat wordt ingediend in het kader van de Ontwikkeling in behandeling te nemen en waar nodig Private partij zal betrekken in de procedure die wordt gevolgd (inspanningsverplichting).

iii. Er wordt verankerd dat het handelen door de Gemeente uiteraard plaatsvindt binnen het van toepassing zijnde publiekrechtelijke kader (Artikel 5).

CONCEPT

3. Totstandkoming en duur van de overeenkomst

3.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat deze Overeenkomst namens beide Partijen door de daartoe bevoegde personen is ondertekend.

3.2 Deze Overeenkomst geldt in principe voor onbepaalde tijd.

3.3 Partijen kunnen gezamenlijk schriftelijk overeenkomen dat deze Overeenkomst haar werking op een bepaald moment verliest.

(II) SCHADE, PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, EN NADEELCOMPENSATIE

4. Het nieuwe planologische regime

4.1 Private partij is opdrachtgever voor het wijzigen van het Vigerende planologische regime middels het opstellen van een nieuw omgevingsplan dan wel een aanvraag omgevingsvergunning.

4.2 De Gemeente zal de Ontwikkeling in procedure brengen conform de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en sprake is van een plan of aanvraag dat aan de eisen voldoet.

4.3 Het gaat in deze Overeenkomst om alle schade die is toe te rekenen een schadeoorzaak uit artikel 15.1 Omgevingswet. Het gaat daarbij om alle mogelijke schade die is toe te rekenen aan het besluit of maatregel.

5. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

5.1 De Ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse Vigerende planologische regime op grond waarvan de Gemeente de Ontwikkeling in principe dient te weigeren, tenzij de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het wijzigen van het Vigerende planologische regime middels een besluit of maatregel die daar voor nodig is.
Het College heeft eerder aangegeven in principe onder voorwaarden bereid te zijn om medewerking te verlenen, welke voorwaarden (on)gewijzigd zijn.

5.2 Ten behoeve van – en de realisatie van – de Ontwikkeling zal een (wijziging) omgevingsplan in procedure worden gebracht dan wel zal een procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende omgevingsplan worden opgestart.

5.3 Private partij draagt, geheel voor eigen rekening en risico, zorg voor alle voor en in verband met de benodigde procedures, vergunningen en andere besluiten (zo nodig op aangeven van de Gemeente) relevante gegevens dan wel de benodigde onderzoeken.

CONCEPT

5.4 Private partij zal alle gegevens en/of onderzoeken schriftelijk, in ieder geval in digitale vorm, tijdig aan de Gemeente ter beoordeling en ter goedkeuring ter hand stellen.

5.5 Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van deze Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals de gevolgen van zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Ontwikkeling, de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de bestuursrechter of de gevolgen van nieuwe wet- en regelgeving.

5.7 Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan dan wel kan het proces worden beëindigd. Private partij zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

5.8 De verplichtingen in dit artikel hebben ten aanzien van de Gemeente nadrukkelijk het karakter van een inspannings- (en geen resultaats-) verplichting. De Gemeente is in ieder geval van haar inspanningsverplichtingen ontslagen ingeval sprake is van juridische gegronde bezwaren van derden of bevoegde organen tegen verdere nakoming van uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en tevens is gebleken dat aanpassing van het Vigerende planologische regime binnen de kaders van de Overeenkomst niet mogelijk is, dan wel indien een procedure met betrekking tot een aangepast plan heeft geleid tot juridisch gegronde bezwaren van derden of bevoegde organen, dan wel indien dat niet leidt tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de ontwikkeling.

6. Beperking aansprakelijkheid Gemeente

6.1 Private partij is zich ervan bewust dat de Gemeente, en met name haar)organen, gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden voortvloeiende uit wet- en regelgeving etc. en dat zij voorts verplicht is/zijn acht te slaan op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de belangen van derden.
Hetgeen in deze Overeenkomst, en dan met name in Artikel 5, is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en verplichting en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet (meer) de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden.
Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar organen, publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het niet vaststellen van het Nieuwe planologische regime en niet verlenen van de omgevingsvergunning.

CONCEPT

6.2 Gezien het bepaalde in Artikel 6.1 is de Gemeente niet aansprakelijk c.q. kan Private partij jegens de Gemeente geen aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, indien enig besluit dat ziet op/samenhangt met de Ontwikkeling, waaronder in ieder geval, doch niet uitsluitend, begrepen het besluit tot het al dan niet vaststellen van het Nieuwe planologische regime en/of het al dan niet verlenen van een voor de Ontwikkeling benodigde vergunning:

i niet, althans niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;

ii - al dan niet gedeeltelijk – wordt geschorst, of

ii - al dan niet gedeeltelijk – wordt vernietigd, herroepen of ingetrokken.

7. Kostenverhaal en financiële bijdragen

7.1 De Gemeente heeft vastgesteld dat geen sprake is van verplicht kostenverhaal in de zin van de Omgevingswet met uitzondering van de kosten zoals die mogelijk voortvloeien uit de behandeling van een verzoek tot toekenning van nadeelcompensatie.

7.2 De Gemeente heeft vastgesteld dat geen sprake is van een al dan niet (on)verplichte financiële bijdrage in de zin van de Omgevingswet.

8. Nadeelcompensatie en planschade

8.1 De Gemeente kan op verzoek van Private partij een besluit nemen dat leidt tot een vorm van schade als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet.

8.2 Het gaat daarbij om alle mogelijke schade die is toe te rekenen aan het besluit of maatregelen zoals genomen door de Gemeente.

8.3 Private partij verplicht zich jegens de Gemeente, ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het planologische regime, de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende nadeelcompensatie aan de Gemeente onvoorwaardelijk volledig te compenseren c.q. te voldoen.

8.4 Private partij wordt beschouwd als indiener van een verzoek ter verwezenlijking van de Ontwikkeling die nopen tot wijzigingen in het planologische regime.

8.5 De eventueel als gevolg van de Ontwikkeling voortvloeiende nadeelcompensatie komt geheel voor rekening en risico van Private partij. Private partij verplicht zich middels ondertekening van deze Overeenkomst om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de vergoeding van nadeelcompensatie die de Gemeente heeft uitgekeerd op basis van daartoe strekkende onherroepelijke besluiten (toekenningen).

8.6 De Gemeente zal Private partij onverwijld schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om nadeelcompensatie. Voorts betrekt de Gemeente Private partij bij de behandeling van een aanvraag zoals voorgeschreven in de Awb.

CONCEPT

8.7 De Gemeente zal onverwijld na iedere onherroepelijke toekenning van een vergoeding, het bedrag aan toegekende vergoeding schriftelijk aan Private partij mededelen.

8.8 De Gemeente heeft ook recht op de vergoeding van een aantal bijkomende kosten. Op grond van artikel 4:129 Awb vergoedt het bestuursorgaan ook:

- de redelijke kosten ter voorkoming of beperking van schade,
- de redelijke kosten ter zake van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand of andere deskundige bijstand bij de vaststelling van de schade,
- het betaalde griffierecht voor behandeling van de aanvraag om schadevergoeding, en
- de wettelijke rente die wordt gerekend over het schadebedrag.

Private partij vergoedt aan de Gemeente alle daadwerkelijk door de Gemeente te maken kosten zoals hiervoor omschreven. Het betreft ook de kosten voor externen (voor juridische, deskundige of andersoortige bijstand) die de Gemeente inschakelt in het kader van de – afhandeling van – procedure(s) met betrekking tot het Nieuwe planologische regime (beroep, hoger beroep, voorlopige voorzieningen e.d.).

8.10 Nadat de Gemeente de toekenning van een vergoeding schriftelijk aan Private partij heeft medegedeeld (**Artikel 8.7**), zal de Gemeente een factuur aan Private partij toezenden voor het daarmee gemoeide bedrag. Private partij zal het in de factuur genoemde bedrag 30 dagen na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van **'Nadeelcompensatie en planschade X'**.

(III) OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

9. Derden- en kettingbeding

Ingeval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden gelegen in het Exploitatiegebied, is Private partij gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze Overeenkomst, voor zover door hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van derdenbeding annex kettingbeding ten behoeve van de Gemeente woordelijk in de Overeenkomst alsmede in de akte van levering te doen opnemen.

10. Tekortkoming in de nakoming

10.1 De Gemeente kan bij iedere niet nakoming of overtreding van het in deze Overeenkomst bepaalde, nadat Private partij daartoe is aangemaand, een boete – onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen – opleggen, te weten bij niet nakoming of overtreding van Artikel 8 een boete ad € 10.000 (zegge: …) voor elke week dat de niet nakoming of overtreding voortduurt, met een maximum ad € 100.000 (10 weken).

CONCEPT

10.2 De boete is opeisbaar en wordt verbeurd na schriftelijke aanmaning.

11. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze

11.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

11.2 Een geschil ('Geschil') bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

11.3 Ten aanzien van alle Geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Overeenkomst zullen Partijen zich inspannen en beijveren het Geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het Geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Limburg.

12. Slotbepaling

12.1 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar mocht(en) zijn, doet dit niets af aan de geldigheid van enige andere bepalingen uit de Overeenkomst, en zullen Partijen een aanvullende regeling treffen die zoveel mogelijk gelijk is aan de nietige of vernietigbare bepaling.

13. Considerans en bijlagen

13.1 De considerans ('IN AANMERKING NEMENDE DAT') en de in Artikel X.2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

13.2 Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):

i. (de tekst van) de Artikelen.
ii. (de tekst van) de considerans.
iii. (de tekst van) de Bijlagen.

13.3 De volgende bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

Bijlage 1:

Bijlage 2:

CONCEPT

(IV) ONDERTEKENING:

Aldus opgemaakt en door Partijen (digitaal) ondertekend:

Gemeente Simpelveld
Voor deze:

De heer [INVULLEN]

D.d.:
Te:

[Naam]
Voor deze:

De heer/mevrouw [naam]

D.d.:
Te:

CONCEPT

I. Algemeen

De Awb bevat een algemene regeling voor nadeelcompensatie. Die is heel breed. Ook schade door feitelijk handelen valt eronder. Voor besluiten en maatregelen die vallen onder de Omgevingswet is bepaald dat alleen in verband met bepaalde, in de Omgevingswet genoemde, besluiten schade kan worden vergoed.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste zijn:

- het (gemeentelijk) omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak.

De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel.
  Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit.
  Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, spelen een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Niet alleen schade door een besluit, regel of maatregel op grond van de Omgevingswet maar ook schade bij de uitvoering en schade ten gevolge daarvan die zich later manifesteert komen voor vergoeding in aanmerking.

CONCEPT

De Omgevingswet bevat enkele bepalingen over de schade die afwijken van de Awb:

- Een omgevingsplan is geen schadeoorzaak, als er nog een omgevingsvergunning nodig is.
- Het moment van de aanvraag om schadevergoeding verschuift bij activiteiten op grond van een omgevingsplan die gemeld moeten worden of vergunningvrij zijn naar de start van de activiteit.

De Omgevingswet bevat afwijkende bepalingen over *indirecte schade.* Dit is schade ten gevolge van activiteiten in de omgeving.

Bij indirecte schade in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak:

a. gaat het om een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na de activiteit en niet meer om een vergelijking van de maximale invulling van het bestemmingsplan.
b. geldt een forfait van 4%. Dat wil zeggen dat de eerste 4% waardedaling niet vergoed wordt.
c. is er geen actieve risicoaanvaarding door de aanvrager als de aanvraag betrekking heeft op schade die voortvloeit uit een omgevingsplan en de aanvrager een particuliere woning voor zichzelf heeft gekocht. Dan kan niet gesteld worden dat de aanvrager de schade had kunnen voorzien.

Voor *directe* schade (schade op het eigen perceel doordat activiteiten daar worden verboden) bevat de Omgevingswet ook een afwijkende bepaling.

Bij directe schade door het verbieden van een activiteit heeft de aanvrager het risico van het ontstaan van schade aanvaard als:

- Van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan of de omgevingsverordening ten minste een jaar van tevoren kennis is gegeven.
- Gedurende drie jaar voor de kennisgeving geen activiteit is verricht die in overeenstemming met het omgevingsplan of omgevingsverordening was.
- In de tijd na de kennisgeving tot het besluit tot wijziging omgevingsplan of omgevingsverordening de activiteit niet is verricht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente zijn bevoegd gezag voor een aanvraag om nadeelcompensatie voor de in de Omgevingswet benoemde gevallen.

CONCEPT

II. Wijzigingen als gevolg van de Omgevingswet

De belangrijkste wijziging is dat met de Omgevingswet ook de regeling van nadeelcompensatie in de Awb in werking treedt. Daarmee wordt nadeelcompensatie bij rechtmatig handelen van de overheid in den brede voor het eerst wettelijk goed geregeld.
Veel specifieke regelingen met een beperkte strekking zijn daardoor vervallen.

De Awb-regeling heeft betrekking op alle handelingen, waaronder besluiten, maatregelen en feitelijk handelen, die schade veroorzaken. De Omgevingswet beperkt dat tot een lijst van aangewezen besluiten, regels en maatregelen.

Ten opzichte van planschade onder de Wro zijn de belangrijkste wijzigingen de volgende:

- Het omgevingsplan is geen schadeoorzaak, als er nog een omgevingsvergunning nodig is.
- Het eerste moment van de aanvraag om schadevergoeding verschuift bij activiteiten op grond van een omgevingsplan die gemeld moeten worden, naar de kennisgeving van de melding en bij vergunningvrije activiteiten naar de start van de activiteit.
- Bij indirecte schade (schade door activiteiten in de omgeving) in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak:
  - gaat het om een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na de activiteit en niet meer om een vergelijking van de maximale invulling van het omgevingsplan.
  - geldt een forfait van 4%, dat wil zeggen dat de eerste 4% waardedaling niet vergoed wordt.
  - is er geen actieve risicoaanvaarding door de aanvrager als de aanvraag betrekking heeft op schade die voortvloeit uit een omgevingsplan en de aanvrager een particuliere woning voor zichzelf heeft gekocht. Dan kan niet gesteld worden dat de aanvrager de schade had kunnen voorzien.
- De Omgevingswet regelt dat als iemand de kans heeft gekregen om nieuwe mogelijkheden te benutten, maar dat niet heeft gedaan, hij geen recht meer heeft op schadevergoeding. Dat heet passieve risicoaanvaarding. In de Wro werd die niet specifiek geregeld. De Omgevingswet doet dat wel. Bij directe schade (schade door het verbieden van een activiteit of het schrappen van een onbenutte activiteit) heeft de aanvrager het risico van het ontstaan van schade aanvaard als:

CONCEPT

- van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan of de omgevingsverordening ten minste een jaar te voren is kennis gegeven.
- gedurende drie jaar voor de kennisgeving geen activiteit is verricht die in overeenstemming met het omgevingsplan of de omgevingsverordening was.
- in de tijd na de kennisgeving tot het besluit de activiteit niet is verricht.

- Niet alleen schade door een besluit, maar ook schade bij de uitvoering en schade ten gevolge van een besluit die zich later manifesteert, komen voor vergoeding in aanmerking.
- Burgemeester en wethouders, zijn bevoegd gezag voor een aanvraag om nadeelcompensatie voor de in de Omgevingswet benoemde gevallen. De gemeenteraad is niet langer bevoegd.
- De gemeente mag een griffierecht vragen. De aanvrager krijgt het griffierecht terug als nadeelcompensatie wordt toegewezen.

III. Schadeoorzaken algemeen

Nadeelcompensatie als gevolg van een rechtmatig besluit of rechtmatige maatregel die op de Omgevingswet is gebaseerd, kan alleen verkregen worden voor een aantal in de Omgevingswet aangewezen besluiten en maatregelen. Artikel 15.1 wijst die besluiten en maatregelen aan.

Het gaat niet alleen om schade door het nemen van een besluit, maar ook om schade door intrekking of wijziging. Tevens gaat het om schade door weigering van een besluit of maatregel.5

Als een ander besluit of een andere maatregel op grond van de Omgevingswet de schade veroorzaakt, kan degene die de schade leidt geen nadeelcompensatie krijgen op grond van de Omgevingswet.

Instructieregels geen schadeoorzaak
De (regels in) besluiten of maatregelen die als schadeoorzaken worden genoemd, hebben met elkaar gemeen dat zij rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers of bedrijven bevatten of rechtstreekse gevolgen voor hen hebben. Daarom zijn instructieregels niet aangewezen.
Instructieregels van het Rijk of de provincie betreffen doorgaans een deelaspect van de fysieke leefomgeving, hebben geen rechtstreeks werkende gevolgen voor burgers en bedrijven en zijn om die reden niet als schadeoorzaak aangewezen. Instructieregels van het Rijk of de provincie die zich richten tot gemeenten moeten eerst door het gemeentebestuur worden verwerkt in het omgevingsplan na een integrale en lokale afweging.

CONCEPT

Omgevingsvisie en programma geen schadeoorzaak

Ook andere instrumenten uit de wet die burgers en bedrijven niet binden, zoals een omgevingsvisie of programma zijn niet aangewezen als schadeoorzaak.
Eerst nadat besluiten zijn genomen of regels zijn vastgesteld waarin visies of programma's zijn verwerkt, kan worden vastgesteld wat de omvang van eventuele schade is als gevolg van die besluitvorming.

Beoordeling per afzonderlijke schadeoorzaak

Artikel 15.1 lid 1 Omgevingswet somt de specifieke schadeoorzaken op. Uiteraard is het nemen van de genoemde besluiten of het treffen van de genoemde maatregelen een schadeoorzaak. Maar ook het wijzigen of intrekken wordt aangemerkt als een schadeoorzaak.

De in artikel 15.1 lid 1 genoemde regels, besluiten en maatregelen gelden ieder als afzonderlijke schadeoorzaak. Dat betekent dat per schadeoorzaak wordt beoordeeld of schade is ontstaan en of die schade aan de regel, het besluit of maatregel kan worden toegerekend. Als bij afzonderlijke omgevingsvergunningen toestemming is verleend voor activiteiten, bijvoorbeeld voor de aanleg van een golfterrein, het kappen van bomen en het maken van een uitweg, dan geldt ieder van de verleende vergunningen als schadeoorzaak.

Toch regelt de Omgevingswet in twee gevallen wel een samenvoeging van oorzaken. Als bij één omgevingsvergunning toestemming is verleend voor meerdere vergunningplichtige activiteiten, zoals voor de aanleg van een golfterrein en het in verband daarmee kappen van bomen en het maken van een uitweg, dan gelden de onderdelen van de omgevingsvergunning gezamenlijk als één schadeoorzaak. De omgevingsvergunning als geheel is in artikel 15.1 lid 1 immers als schadeoorzaak aangewezen.

IV. Schadeoorzaken gemeente

De Omgevingswet noemt in artikel 15.1 lid 1 de volgende schadeoorzaken voor de gemeente:

Programma

- een in een programma opgenomen beschrijving van een activiteit als gevolg waarvan de activiteit is toegestaan (artikel 15.1, lid 1, onder c).

De gemeente kan een programma vaststellen. Voor nadeelcompensatie gaat het om rechtstreeks werkende regels in een programma, waarbij een specifiek benoemde activiteit wordt toegestaan.

CONCEPT

Voor die activiteiten is daardoor geen afzonderlijk toestemmingsbesluit meer nodig voor het aspect (de omgevingswaarde of andere doelstelling voor de fysieke leefomgeving) waarop het programma ziet.

Het gaat hier bijvoorbeeld om het beheerplan voor Natura 2000-gebieden in de Wet natuurbescherming. Dat is een programma onder de Omgevingswet.

Omgevingsplan

- een regel in het omgevingsplan, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid (artikel 15.1, lid 1, onder d).

Artikel 4.1 gaat over regels over activiteiten, die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Dat zijn rechtstreeks werkende regels, die activiteiten beïnvloeden. Bijvoorbeeld regels die activiteiten toestaan, onder voorwaarden toestaan, verplicht opleggen of verbieden. Het gaat hier onder andere om regels die een functie toedelen aan locaties (voorheen bestemmingen genoemd), maar ook om het verbod om een boom te kappen of de aanwijzing tot monument.

Ook maatwerkregels in het omgevingsplan kunnen een schadeoorzaak zijn.

Omgevingsvergunning

- een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan (artikel 15.1, lid 1, onder k).

Maatwerkvoorschrift

- een maatwerkvoorschrift, zoals bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet (artikel 15.1, lid 1, onder i).

Met een maatwerkvoorschrift kunnen bij beschikking of omgevingsvergunning voor een bepaald geval specifieke voorschriften worden gesteld.

Toestemming voor gelijkwaardige maatregel

- een toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen (artikel 15.1, lid 1, onder j). Maatregelen bij ongewoon voorval (noodmaatregelen)
- een beslissing tot het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 19.4 (artikel 15.1, lid 1, onder m),
- een beslissing tot het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 19.5 (artikel 15.1, lid 1, onder n),

CONCEPT

- een maatregel als bedoeld in artikel 19.15 (artikel 15.1, lid 1, onder o).

Een ongewoon voorval is een gebeurtenis die afwijkt van de normale gang van zaken, zoals een storing, ongeluk of calamiteit, die merkbare nadelige gevolgen heeft of dreigt te hebben voor de fysieke leefomgeving.

Artikel 19.4 maakt het mogelijk om de veroorzaker maatregelen op te leggen om de nadelige gevolgen te voorkomen of te beperken.

Artikel 19.5 maakt het mogelijk dat als de veroorzaker niet bekend is de overheid de maatregelen zelf treft. Het treffen van de maatregelen kan schade veroorzaken.

Artikel 19.15 ziet op maatregelen die de beheerder van een waterstaatwerk treft bij gevaar voor een waterstaatswerk, zoals een dijk. Het gaat hierbij om het treffen van een maatregel, waarvoor geen besluit in de zin van artikel 1.3 Awb wordt genomen, die mogelijk wel tot schade kan leiden. Voorbeeld: als noodmaatregel openzetten van een stuw in een gebied dat niet als bergingsgebied is aangewezen.

De Awb bevat een algemene regeling voor nadeelcompensatie. De Omgevingswet bevat een bijzondere regeling die afwijkt van de Awb. Omdat de Omgevingswet een bijzondere regeling is, gaat die voor op de Awb. De regels in de Awb gelden, tenzij de Omgevingswet daarvan afwijkt.

Op de nadeelcompensatieregeling in de Omgevingswet zijn de volgende bepalingen in de Awb van toepassing:

- de grondslag voor toekenning van nadeelcompensatie (artikel 4:126 Awb),
- eisen die aan een aanvraag om schadevergoeding worden gesteld (artikel 4:127),
- de mogelijkheid tot het heffen van een recht voor de behandeling van een aanvraag om schadevergoeding (artikel 4:128),
- de vergoeding van bijkomende schade en proceskosten (artikel 4:129),
- de beslistermijn (artikel 4:130),
- de verjaringstermijn (artikel 4:131).

De regels in de Awb zijn dwingend recht. Daarvan mag niet worden afgeweken in een omgevingsplan, gemeentelijke verordening of algemene maatregel van bestuur. Wel is aanvulling toegestaan als de bepaling niet uitputtend bedoeld is.

CONCEPT

Als het gaat om schade die niet is toe te rekenen aan besluiten en handelingen die vallen onder de Omgevingswet, kan degene die schade leidt een beroep doen op de nadeelcompensatieregeling in de Awb.

EINDE

CONCEPT