Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	24 februari 2026
Onderwerp	Vaststellen Programma Grondbeleid
Zaaknummer	Z26 - 300248
Documentnr.	UIT/26 - 741831

Inleiding

Grondbeleid is een middel om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente te realiseren. Het volgt de ambities uit het coalitieakkoord, beleid en visies. Het college heeft het geactualiseerde *Programma Grondbeleid 2026* vastgesteld. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u hierover.

Voorgeschiedenis

- De vorige Nota Grondbeleid is vastgesteld op 17 september 2020.
- Op 6 november 2025 vond een raadsdialoog plaats over de actualisatie van het grondbeleid. Tijdens deze bijeenkomst is de voorgenomen actualisatie aan u toegelicht en is het nieuwe afwegingskader gepresenteerd via een raadsspel.

Inhoudelijk

Grondbeleid:
Het huidige situationele grondbeleid blijft ongewijzigd. Per ruimtelijke ontwikkeling bepaalt de gemeente haar rol (actief, faciliterend of hybride) op basis van o.a. maatschappelijke urgentie, risico's, financiële haalbaarheid en beleidsprioriteiten. Nieuw in het *Programma Grondbeleid 2026* is een concreet afwegingskader. Dit kader ondersteunt bewuste en navolgbare keuzes over de rolneming van de gemeente per ruimtelijke ontwikkeling. Uw raad heeft hiermee kennisgemaakt tijdens de raadsdialoog van 6 november 2025.

Grondprijzen:
In het Programma Grondbeleid wordt voor het eerst gewerkt met vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen. Dit is gedaan omdat:

- Corporaties dan vroegtijdig duidelijkheid hebben voor hun exploitatie;
- De doorlooptijd van projecten daarmee korter wordt (geen taxaties of onderhandelingen);
- Sociale huur een beperkt gedifferentieerd product is, waardoor prijzen weinig variëren. Het financiële effect van vaste grondprijzen is daarom vrijwel nihil.
- Voor overige segmenten blijven we werken met het vaststellen van grondprijzen per uitgifte. Dit vanwege de grotere variatie in producttypes en daarmee in grondprijzen. Prijsbepaling vindt daar plaats op marktconforme basis met inachtneming van wet- en regelgeving (staatssteun/Didam).

Voor andere woningsegmenten wordt de grondwaarde in het geval van een taxatie o.a. residueel bepaald: de verwachte opbrengst minus kosten. Bij sociale huur leidt dit echter structureel tot een zeer lage of negatieve grondprijs. Daarom worden grondprijzen voor sociale huur door een taxateur veelal op een andere manier vastgesteld, op basis van beleidsmatig vastgestelde prijzen en referentietransacties. Deze prijzen liggen altijd lager dan voor vergelijkbare kavels in andere segmenten. In grondexploitaties met sociale huur zijn de gemeentelijke kosten doorgaans hoger dan de (naar verhouding lage) opbrengsten, waardoor het resultaat vrijwel altijd negatief is. Vaste grondprijzen veranderen dit niet.

Op 24 februari jl. heeft het college de vaste grondprijzen vastgesteld op:
- € 25.500 excl. btw/ overdrachtsbelasting voor eengezinswoningen. Bij deze grondprijs gaan we uit van een kaveloppervlakte van maximaal 125 m^2;
- € 21.000 excl. btw/ overdrachtsbelasting voor meergezinswoningen, zijnde gestapelde bouw/appartementen.

Wet- en regelgeving:
Het Programma Grondbeleid is geactualiseerd in lijn met de geldende wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet.

Standpunt / Besluit college van B en W

Het college heeft het Programma Grondbeleid 2026 vastgesteld. Hiermee beschikt de gemeente over:
- Actuele en juridisch passende kaders;
- een helder afwegingskader voor rolneming binnen het situationele grondbeleid;
- een transparante grondprijsmethodiek met vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen werken.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
W.F.F. Keijzers	C.N.A. Nijkerken-de Haan

Bijlage(n):
1. Programma Grondbeleid 2026



Vught

Programma Grondbeleid 2026



Colofon

Bronvermelding

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op andere wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans en de gemeente Vught, tenzij het gebruik plaatsvindt ten behoeve van de uitvoering, ontwikkeling of evaluatie van het gemeentelijk grondbeleid, ruimtelijke plannen of andere beleidsdocumenten van de gemeente Vught.

Vught

Opdrachtgever

Gloudemans

Opdrachtnemer



Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
2. Beleidsuitgangspunten van het grondbeleid 6
3. Doel van het grondbeleid 8
4. Koers en rollen grondbeleid 10
5. Afwegingskader van het grondbeleid 13
6. De instrumenten van het grondbeleid 19
7. Financieel management 25
8. Verantwoording 28

Bijlage 1. Samenwerkingsvormen 30

1. Inleiding

Voor u ligt het Programma Grondbeleid, een van de gemeentelijke programma's die zijn uitgewerkt binnen de kaders van de Omgevingsvisie en opgesteld in de geest van de Omgevingswet. Waar het grondbeleid voorheen vaak sectoraal werd ingestoken, kiest de gemeente Vught nu expliciet voor een integrale belangenafweging, waarin niet één belang centraal staat maar een brede en samenhangende beoordeling van maatschappelijke en ruimtelijke opgaven.

Vught is een groene en karaktervolle gemeente, waarin de dorpen Vught, Helvoirt en Cromvoirt ieder een eigen sfeer en dynamiek kennen, maar samen één gemeenschap vormen. Historie, natuur en gemeenschapszin versterken er de kwaliteit van de leefomgeving. Waarden die door inwoners en bestuur worden gekoesterd, maar die tegelijkertijd onder druk staan door nieuwe ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. De ruimte in de gemeente is schaars en de belangen zijn groot. Woningbouw, landbouw, natuurontwikkeling, klimaatadaptatie en mobiliteit vragen allemaal om een plek. De urgentie om te bouwen voor jong en oud is hoog, maar kan alleen slagen wanneer dit samengaat met behoud van landschappelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid.

Sinds 2020, het jaar waarin het vorige beleidskader werd vastgesteld, is de context wezenlijk veranderd. De druk op de woningmarkt is verder toegenomen, regionale afspraken over woningbouw zijn aangescherpt en er wordt vanuit de samenleving meer regie en sturing verwacht. Het bestuurlijke speelveld veranderde mee, onder de Omgevingswet wordt van gemeenten verwacht dat zij integraal afwegen, programma's gebruiken voor sturing en duidelijke rollen hanteren tussen raad en college.

Het Programma Grondbeleid vormt, samen met het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen, de lange-termijnkoers voor het gemeentelijk grondbeleid. Het programma maakt het grondbeleid inzichtelijk en beschrijft hoe instrumenten als Kostenverhaal en Financiële bijdragen, minnelijke verwerving, voorkeursrecht, onteigening en gronduitgifte kunnen worden ingezet om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord tot stand te brengen. Hiervoor kiest de gemeente een situationeel grondbeleid waarin, vanuit een integraal beeld, per situatie de gemeentelijke middelen zo efficiënt en effectief mogelijk ingezet worden.





Programma Grondbeleid 2026

2. Beleidsuitgangspunten van het grondbeleid

Het grondbeleid van de gemeente Vught is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke ambities te realiseren. Het biedt richting bij het maken van keuzes en het afwegen van belangen. De gemeente hanteert zeven uitgangspunten die samen de basis vormen voor een doelgerichte toepassing van het grondbeleid.

Grondbeleid als middel om gemeentelijke doelen te realiseren

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een instrument om de ambities van de gemeente waar te maken. Het draagt bij aan de verbetering van de leefomgeving in dorpen en het buitengebied. Daarbij helpt het om belangen, middelen en capaciteit in balans te brengen en keuzes te maken die bijdragen aan een toekomstbestendige ontwikkeling.

Situationeel grondbeleid

Vught kiest voor een situationele benadering van het grondbeleid. Per ruimtelijk initiatief wordt bepaald welke rol de gemeente inneemt en welke instrumenten worden ingezet. Afhankelijk van de ambitie, prioriteit, risico's en gewenste regie kiest de gemeente tussen actief grondbeleid, actief faciliterend beleid of faciliterend beleid.

Grondverwerving

Voor de gemeente Vught is grondverwerving geen doel op zich, maar een instrument om ruimtelijke en maatschappelijke ambities te realiseren. Aankoop van gronden vindt uitsluitend plaats indien dit bijdraagt aan beleidsdoelstellingen, ambities en visies. Gedacht kan worden aan woningbouw, infrastructuur, natuurbeheer, klimaatadaptatie of maatschappelijke voorzieningen.

Grondverwerving vindt uitsluitend plaats wanneer dit past binnen de rolneming die de gemeente binnen de kaders van het voorliggend grondbeleid aanneemt. Het besluit om wel of niet te verwerven is daarmee een bewuste keuze.
De gemeente streeft naar een minnelijke overeenkomst met de eigenaar. Indien een minnelijke overeenkomst niet tot stand komt en het publiek belang dit rechtvaardigt, heeft de gemeente de mogelijkheid om haar publiekrechtelijk instrumentarium in te zetten.

Gronduitgifte

Gronduitgifte vindt plaats op transparante wijze, conform de eisen uit het Didam-arrest en latere jurisprudentie. In principe gebeurt dit via een openbare selectieprocedure met objectieve en toetsbare criteria. Een-op-een uitgifte is een uitzondering en wordt gemotiveerd en/of gepubliceerd. Uitgifte gebeurt tegen marktconforme voorwaarden en prijzen.

Grond- en uitgifteprijzen

De gemeente hanteert enkel voor uitgeefbare grond ten behoeve van sociale huurwoningen vaste grond- en uitgifteprijzen. Deze vaste grondprijzen worden vierjaarlijks vastgesteld bij collegebesluit waarna de gemeente deze grondprijzen jaarlijks indexeert tot het college nieuwe grondprijzen vaststelt. Deze vastgestelde grondprijzen gelden als kader voor de uitgifte van (bouwrijpe) grond voor grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningbouw. Voor andere categorieën woningbouw en andere vormen van grondgebruik borgt de gemeente marktconformiteit op andere wijze zoals een taxatie of via een tender.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

De gemeente verzekert in de basis het volledige kostenverhaal conform wet- en regelgeving via een overeenkomst. Als dat niet lukt, wordt het publiekrechtelijk verankerd bij een planologische wijziging. In beide gevallen verhaalt de gemeente haar kosten conform de geldende wet- en regelgeving en het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen, en is het kostenverhaal transparant, redelijk en billijk en juridisch houdbaar.

Financieel beheer en verantwoording

De gemeente beheert grondexploitaties met aandacht voor flexibiliteit, monitoring, cashflowsturing en risicobeheersing. De BBV-regels worden toegepast voor onder andere winstneming, verliesafdekking, rente en looptijd.

Programma Grondbeleid 2026



3. Doel van het grondbeleid

In de Omgevingsvisie zijn de ruimtelijke ambities vastgelegd, die verder in programma's worden uitgewerkt. De ambities en opvolgende plannen worden vervolgens via een Omgevingsplan verankerd in een juridisch kader. Het grondbeleid raakt alle lagen van de gemeente-organisatie en heeft een directe relatie met het ruimtelijk beleid van de gemeente Vught. Het grondbeleid is dan ook een middel om de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, visies en ambities te kunnen realiseren. Het is geen doel op zich, maar ondersteunt andere beleidsdisciplines.

Het geactualiseerde grondbeleid richt zich op drie hoofddoelen:

1

Faciliteren en sturen op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen:

Het beleid stelt kaders voor toekomstige keuzes en helpt bij de uitvoering van gemeentelijke beleidsdoelstellingen, visies en ambities op onder andere het gebied van wonen, economie, duurzaamheid, bereikbaarheid en leefbaarheid;

2

Samenhang bevorderen:

Door financiële, juridische en ruimtelijke instrumenten te verbinden, ontstaat een integrale aanpak die ontwikkelingen doelmatig en zorgvuldig mogelijk maakt;

3

Transparantie vergroten:

Het beleid maakt inzichtelijk hoe besluiten vanuit het grondbeleid worden genomen en onder welke voorwaarden de gemeente optreedt. Dit draagt bij aan de voorspelbaarheid en vertrouwen richting inwoners en marktpartijen.

Bewuster keuzes maken

De gemeente kiest in haar Programma Grondbeleid voor een situationeel grondbeleid. Net als in de voorgaande Nota Grondbeleid wordt per ruimtelijke opgave bepaald welke rol en welke vorm van grondbeleid het beste aansluit. Dit betekent dat de gemeente niet op voorhand kiest voor een uitsluitend actief of faciliterend grondbeleid maar haar inzet laat afhangen van contextuele factoren zoals maatschappelijke urgentie, risicoprofiel, financiële haalbaarheid en beleidsprioriteiten.

In de voorgaande Nota Grondbeleid is dit situationele grondbeleid ook gehanteerd maar ontbrak het aan expliciete afwegingskaders. Hierdoor bleef de beoogde 'bewuste keuze' in de praktijk soms impliciet. Bij de actualisatie van het grondbeleid behoudt de gemeente het situationele grondbeleid, maar versterkt zij dit middels een afwegingskader met concrete handvaten die:

- **Richting geven aan de keuze voor de gemeentehouding in ruimtelijke ontwikkelingen;**
- **Zorgen voor een expliciete, navolgbare en integrale belangenafweging;**
- **Transparant maken wanneer de gemeente zelf grond verwerft, samenwerking zoekt of ontwikkeling aan de markt overlaat;**
- **Helpen risico's bewust te nemen waar maatschappelijke waarde dit rechtvaardigt en risico's beperken waar private partijen deze maatschappelijke waarde ook of zelfs beter kunnen realiseren;**
- **Bijdragen aan consistente besluitvorming en publieke verantwoording.**

Programma Grondbeleid 2026



4. Koers en rollen grondbeleid

De gemeente Vught voert een situationeel grondbeleid met duidelijke en navolgbare kaders. Gebiedsontwikkeling kent uiteenlopende situaties die verschillen in complexiteit, urgentie en aanleiding, waardoor één vaste benadering niet altijd werkt. Per initiatief wordt daarom bepaald welke betrokkenheid van de gemeente passend is. Deze aanpak helpt om flexibel om te gaan met verschillende gebiedsopgaven. Door bewust te kiezen welke rol de gemeente inneemt blijft het grondbeleid koersvast.

Het proces begint bij de herkomst van het initiatief. Een initiatief kan komen van een marktpartij. Het kan ook vanuit de gemeente ontstaan, bijvoorbeeld door kansen voor aankoop of doordat gemeentelijke gronden of vastgoed vrijkomen. Soms ligt de aanleiding in een bestuurlijke wens om regie te nemen op basis van beleidsopgaven, visies of ambities. Deze herkomst geeft richting aan de eerste analyse en aan de mate van gemeentelijke betrokkenheid die hierop volgend is. Door deze afweging vroeg in het proces te maken ontstaat direct helderheid over verwachtingen.

Daarna volgt een toets aan beleidskaders, programma's, ruimtelijke visies en bestuurlijke ambities. Deze toets laat zien of het initiatief past binnen de koers van de gemeente Vught. Ook wordt duidelijk in welke mate het initiatief aansluit op gemeentelijk beleid of visie. Als een initiatief inhoudelijk niet aansluit op gemeentelijk beleid of visie, dan wordt het initiatief afgewezen of vindt er een reflectie plaats op het initiatief om toch doorgang te vinden.

Vervolgens wordt bekeken in welke mate het initiatief bijdraagt aan de ambities en prioriteiten van Vught. Daarbij wordt gekeken naar onder andere ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke meerwaarde en uitvoerbaarheid. Ook wordt beoordeeld of het initiatief daadwerkelijk richting geeft aan strategische doelen. Wanneer het initiatief duidelijke meerwaarde heeft kiest de gemeente voor een actieve houding. Als de bijdrage beperkt is dan neemt de gemeente een passieve houding aan. Vanuit deze houding volgt daarna de keuze voor de rolneming die past bij de situatie. Een actieve houding kan leiden tot inzet van instrumenten uit actief grondbeleid of een actief faciliterend grondbeleid. Een passieve houding leidt tot faciliterend grondbeleid.

Geen medewerking verlenen

Het kan gebeuren dat de gemeente ervoor kiest om geen medewerking te verlenen aan een initiatief. Dat kan voorkomen doordat het initiatief niet past binnen de gemeentelijke beleidskaders of visies. Het kan ook zijn dat het initiatief onvoldoende bijdraagt aan gemeentelijke ambities. Verder kan blijken dat risico's of maatschappelijke kosten te hoog zijn in verhouding tot de verwachte opbrengsten. Soms conflicteert een initiatief met vastgestelde prioriteiten. Ook kan de inzet van gemeentelijke capaciteit niet in verhouding staan tot het verwachte resultaat.

Rol	Kenmerken
Faciliterend grondbeleid	Wanneer de gemeente een passieve houding aanneemt dan kiest zij voor een faciliterend grondbeleid als rolneming. Zo stelt zij de marktpartij zelf in staat om het gebied te ontwikkelen zonder dat actieve sturing van de gemeente nodig is in de voorbereiding en realisatie. De exploitatie van de ruimtelijke ontwikkeling ligt volledig bij de private partij. De gemeente geeft de kaders en stuurt op basis van haar publiekrechtelijke instrumenten en bevoegdheden. Via overeenkomsten verzekert de gemeente het kostenverhaal en vraagt zij financiële bijdragen.
Actief faciliterend grondbeleid	Wanneer de gemeente een actieve houding aanneemt kan zij er ook voor kiezen een actief faciliterende rolneming aan te nemen. Hierbij denkt de gemeente actief mee en wordt meegewerkt aan de realisatie van ruimtelijke ontwikkeling. Eventueel kan de gemeente bereid zijn om, in beperkte mate, een risicodragende rol aan te nemen. Ook binnen de actief faciliterende rolneming verzekert de gemeente via overeenkomsten het kostenverhaal en vraagt zij financiële bijdragen.
Actief grondbeleid	Ook kan de gemeente, vanuit een actieve houding, een actief grondbeleid voeren. Binnen dit actief grondbeleid voert de gemeente zelf, voor eigen rekening en risico, de grondexploitatie. Bij deze vorm heeft de gemeente zowel een publiekrechtelijke als privaatrechtelijke rol.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid vervult de gemeente een toetsende en kaderstellende rol in het ruimtelijk ontwikkelproces. Het initiatief ligt bij de marktpartij, die verantwoordelijk is voor de planuitwerking, financiering en realisatie. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke taken en toetst of het initiatief past binnen de geldende beleidskaders, omgevingsplannen en functionele randvoorwaarden. Deze vorm van grondbeleid is passend wanneer een initiatief beperkt bijdraagt aan gemeentelijke ambities of geen bestuurlijke prioriteit heeft, maar ruimtelijk wel aanvaardbaar is. De gemeente kiest voor een zuiver faciliterende rol op basis van haar publiekelijke bevoegdheden.

Wanneer een initiatief aan de ruimtelijke en beleidsmatige voorwaarden voldoet, verleent de gemeente principemedewerking. Als het college principemedewerking verleent, verhaalt zij de (plan)kosten via een privaatrechtelijke overeenkomst of via het heffen van leges. Het initiatief, het ontwikkelproces en het risico liggen dus volledig bij de marktpartij, behoudens de publiekrechtelijke bevoegdheid van de gemeente. Kortom, de regie van het ruimtelijk initiatief ligt bij de marktpartij en de gemeente is geen samenwerkingspartner.

Actief faciliterend grondbeleid

Wanneer ruimtelijke opgaven urgent zijn of bestuurlijke ambities versnelling vragen én de gemeente geen grondeigendom heeft dan kiest de gemeente in de basis voor een actief faciliterend grondbeleid. Het uitgangspunt blijft faciliterend maar de gemeente neemt een actievere houding aan om een grotere rol te krijgen binnen het ruimtelijk initiatief. De gemeente denkt mee met marktpartijen en bij het ontbreken van marktinitiatief stimuleert en verbindt de gemeente om een positief klimaat te genereren.

De gemeente kan het ruimelijke-ordeningsproces actief ondersteunen en ook initiëren. Dit betekent dat de gemeente een deel van de regie opeist in het ruimtelijk initiatief. In deze regierol is de gemeente eventueel bereid, in beperkte mate, risico's te nemen. Hierbij is het risico beperkt en beheersbaar, zo beschouwt zij zichzelf als een partner in het project.

Met keuze voor een actief faciliterend grondbeleid kan de gemeente ook beschikken over het voorkeursrecht en onteigening. De gemeente kent de mogelijkheid om deze instrumenten in te zetten om het algemeen belang te dienen en te zorgen dat de realisatie van een bestuurlijke beleidsdoelstelling wordt verwezenlijkt. Voor strategische beslissingen binnen dit grondbeleid raadpleegt het college eerst de gemeenteraad, voor zover dit buiten de bevoegdheid van het college valt.



Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid neemt de gemeente een realiserende rol op zich om ruimtelijke ontwikkelingen van groot maatschappelijk belang mogelijk te maken. Deze aanpak wordt toegepast wanneer opgaven urgent zijn, of wanneer de markt geen initiatief neemt en gemeentelijke regie noodzakelijk is om beleidsdoelen te verwezenlijken. Ook wanneer het doelmatiger is dat de gemeente zelf ontwikkelt, kiest zij voor een actieve rol. Daarnaast wordt actief grondbeleid ingezet bij reeds verworven gronden die binnen een grondexploitatie tot ontwikkeling kunnen worden gebracht en waarbij de risico's dit toelaten.

De gemeente verwerft zo nodig actief grond, bijvoorbeeld door aankoop of ruil, en voert regie over het gehele ontwikkeltraject. Vanuit het actieve grondbeleid kan de gemeente er ook voor kiezen om, ten behoeve van de grondverwerving, de instrumenten voorkeursrecht en onteigening in te zetten. De gemeente draagt het financiële en procesmatige risico en borgt de publieke belangen gedurende het traject. De uitvoering vraagt om professionele capaciteit, juridische borging en bestuurlijke transparantie.

Actief grondbeleid wordt uitsluitend ingezet na besluitvorming door het daartoe bevoegde orgaan.



5. Afwegingskader van het grondbeleid

Het afwegingskader op de volgende pagina beschrijft wanneer de gemeente welke vorm van grondbeleid toepast en welke bewuste keuzes zij hiertoe maakt. De keuze hangt samen met de aard van het ruimtelijk initiatief, de mate waarin dit bijdraagt aan gemeentelijke doelstellingen, visies en ambities met de risico's die daarbij worden gelopen. Bewust worden er vaste kaders gehanteerd om te bepalen welke rol hoort bij welk project. Zo wordt getoetst of het project past binnen de gestelde kaders en financieel acceptabel is.

Een van de eerste uitgangspunten bij het maken van deze bewuste keuze is of een ontwikkeling bijdraagt aan beleidsdoelen van de gemeente. Dat bepaalt in hoeverre de ontwikkeling bestuurlijke prioriteit heeft. Dat bepaalt vervolgens de houding van de gemeente: neemt de markt initiatief, of is een actieve houding van de gemeente nodig om de beleidsdoelstelling, visie of ambitie tot ontwikkeling te laten komen?

Wanneer een initiatief vanuit de markt komt en in beperkte mate bijdraagt aan gemeentelijke ambities, kiest de gemeente voor een passieve houding. De gemeente werkt dan vanuit het faciliterend grondbeleid mee binnen bestaande kaders, zolang de ontwikkeling de gemeentelijke belangen niet schaadt en er geen financieel risico ontstaat.

Wanneer een initiatief in meerdere mate bijdraagt aan gemeentelijke ambities of voorziet in een maatschappelijke behoefte, neemt de gemeente een actievere houding aan. Uitgangspunt daarbij is een actief faciliterend grondbeleid, waarbij de gemeente marktinitiatieven actief ondersteunt en waar nodig meer regie neemt. Indien gewenst kan worden opgeschaald naar actief grondbeleid, waarbij de gemeente zelf initiatief neemt, grond verwerft en volledig de financiële risico's draagt.

De keuze voor actief grondbeleid vraagt om een zorgvuldige afweging van risico's en maatschappelijke baten. Een goede QuickScan is daarbij een essentieel onderdeel van de bestuurlijke besluitvorming.

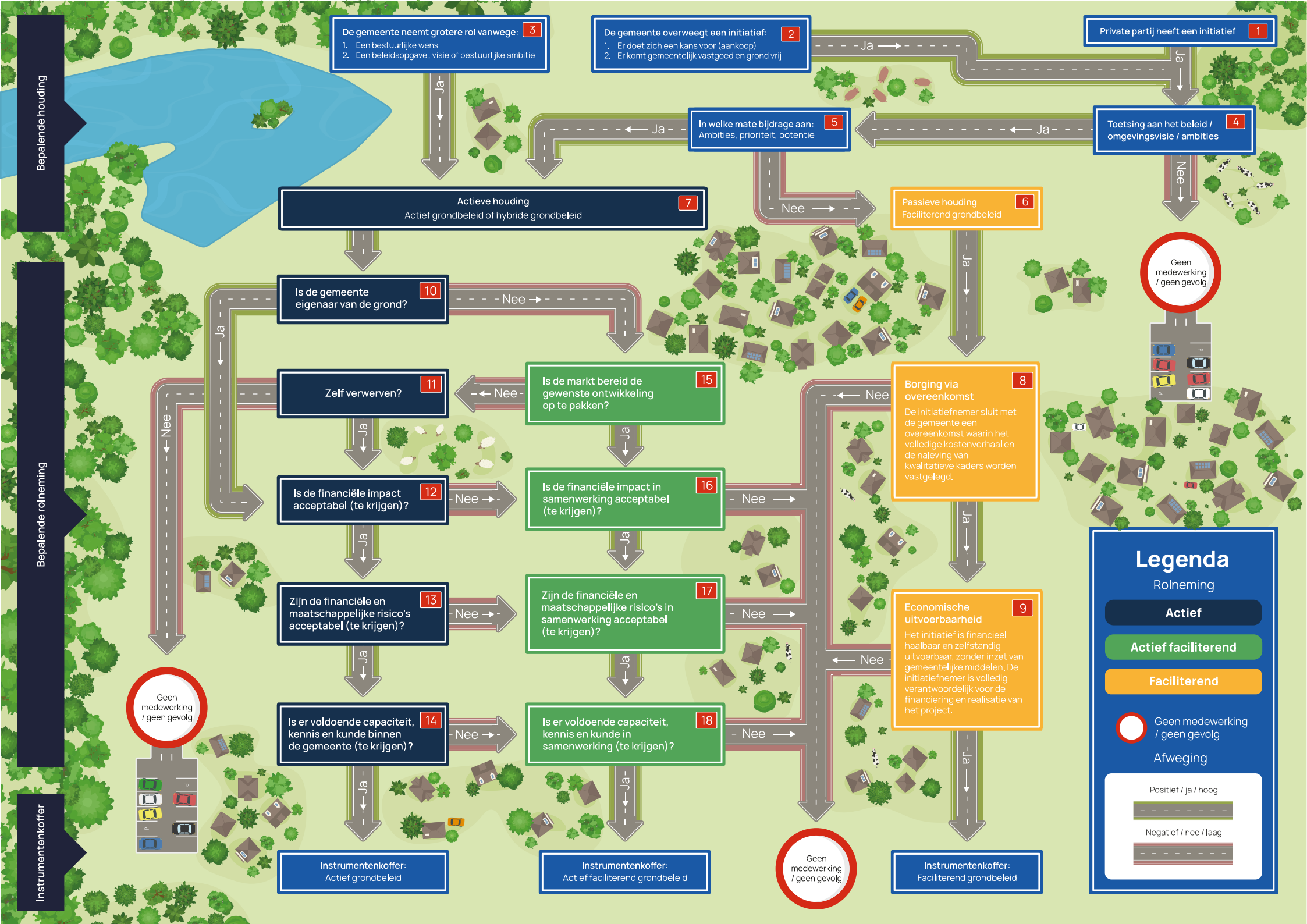


De koers op basis van situationeel grondbeleid ziet er voor Vught als volgt uit:

1 Houding
De gemeente bepaalt haar houding door het initiatief te toetsen op de bijdrage aan beleidsopgaven, visie of gemeentelijke ambitie.

2 Rol
Op basis van onderbouwde argumenten bepaalt de gemeente welke rol zij in de ontwikkeling inneemt.

3 Instrumenten
Binnen de gekozen rol selecteert de gemeente de instrumenten die nodig zijn om het beoogde doel te realiseren


Bepalende houding
Bepalende rolneming
Instrumentenkoffer
De gemeente neemt grotere rol vanwege: 3
1. Een bestuurlijke wens
2. Een beleidsopgave, visie of bestuurlijke ambitie
De gemeente overweegt een initiatief: 2
1. Er doet zich een kans voor (aankoop)
2. Er komt gemeentelijk vastgoed en grond vrij
Private partij heeft een initiatief 1
Toetsing aan het beleid / omgevingsvisie / ambities 4
In welke mate bijdrage aan: Ambities, prioriteit, potentie 5
Actieve houding
Actief grondbeleid of hybride grondbeleid 7
Passieve houding
Faciliterend grondbeleid 6
Is de gemeente eigenaar van de grond? 10
Zelf verwerven? 11
Is de markt bereid de gewenste ontwikkeling op te pakken? 15
Is de financiële impact acceptabel (te krijgen)? 12
Is de financiële impact in samenwerking acceptabel (te krijgen)? 16
Zijn de financiële en maatschappelijke risico's acceptabel (te krijgen)? 13
Zijn de financiële en maatschappelijke risico's in samenwerking acceptabel (te krijgen)? 17
Is er voldoende capaciteit, kennis en kunde binnen de gemeente (te krijgen)? 14
Is er voldoende capaciteit, kennis en kunde in samenwerking (te krijgen)? 18
Borging via overeenkomst 8
De initiatiefnemer sluit met de gemeente een overeenkomst waarin het volledige kostenverhaal en de naleving van kwalitatieve kaders worden vastgelegd.
Economische uitvoerbaarheid 9
Het initiatief is financieel haalbaar en zelfstandig uitvoerbaar, zonder inzet van gemeentelijke middelen. De initiatiefnemer is volledig verantwoordelijk voor de financiering en realisatie van het project.
Ja
Nee
Geen medewerking / geen gevolg
Instrumentenkoffer: Actief grondbeleid
Instrumentenkoffer: Actief faciliterend grondbeleid
Instrumentenkoffer: Faciliterend grondbeleid
Legenda
Rolneming
Actief
Actief faciliterend
Faciliterend
Geen medewerking / geen gevolg
Afweging
Positief / ja / hoog
Negatief / nee / laag

Toelichting op het afwegingskader

1. Private partij heeft een initiatief

Een private partij is een niet-publieke ontwikkelaar, belegger, corporatie of particulier met een eigen grondpositie of investeringsbelang. Een dergelijke partij dient als grondeigenaar een initiatief in voor een ruimtelijke ontwikkeling bij de gemeente.

2. De gemeente overweegt een initiatief

De gemeente kan zelf een initiatief overwegen wanneer zich een kans voordoet, bijvoorbeeld door de verkoop van gemeentelijk vastgoed of grond, of door de mogelijkheid tot aankoop. In zulke gevallen beoordeelt de gemeente of de kans tot aankoop of het vrijgekomen gemeentelijke vastgoed bij kan dragen aan het beleid, visies en ambities.

3. De gemeente neemt grotere rol

De gemeente kan een grotere rol aannemen wanneer bestuurlijke ambities of beleidsopgaven daarom vragen. Dit gebeurt vanuit een vastgestelde bestuurlijke beleidsopgave, visie of wanneer een bestuurlijke wens bestaat om richting te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het innemen van een grotere rol stelt de gemeente in staat publieke doelen actief te realiseren en samenhang te waarborgen. In dit geval neemt de gemeente direct een actieve houding aan en gaat zij afwegen of zij wenst een actief grondbeleid, actief faciliterend grondbeleid toe te passen of geen medewerking te verlenen.

4. Toetsing aan het beleid/omgevingsvisie/ambities

Bij nieuwe initiatieven beoordeelt de gemeente of het plan aansluit bij het geldende beleid, de vastgestelde Omgevingsvisie of gemeentelijke ambities. Deze toetsing zorgt ervoor dat ruimtelijke ontwikkelingen passen binnen de gewenste ruimtelijke en maatschappelijke koers.

5. In welke mate draag het initiatief bij aan ambities, prioriteit, potentie?

Wanneer het initiatief past binnen de kaders van het beleid, de visie of de bestuurlijke ambitie, dan wordt gekeken naar de prioriteit van de opgaven. Deze prioriteit is verbonden aan het beleid, visie of ambitie maar ook aan de ontwikkelpotentie van het initiatief. Deze beoordeling helpt om keuzes te maken in tijd, capaciteit en inzet van middelen.

6. Passieve houding

Een passieve houding betekent dat de gemeente een meer toetsende rol inneemt in het ontwikkelproces. De markt neemt het initiatief en is verantwoordelijk voor planvorming, financiering en uitvoering. In het grondbeleid verwijst de houding naar de mate van regie die door de gemeente wordt gepakt in het ontwikkelproces. Binnen de passieve houding beperkt de gemeente zich tot haar wettelijke taken en toetst initiatieven aan bestaande beleids- en ruimtelijke kaders.

7. Actieve houding

Een actieve houding betekent dat de gemeente een nadrukkelijke rol neemt in het ontwikkelproces. Deze houding ziet nog niet toe op de vraag of de gemeente al dan niet zelf bouwgrond gaat produceren. Dit doet de gemeente om bestuurlijke beleidsdoelstellingen, visies en ambities te realiseren vanuit het ontwikkelproces. In het grondbeleid houdt dit in dat de gemeente sturend optreedt, eventueel in beperkte mate risico's deelt of draagt en actief kan samenwerken met marktpartijen om gewenste ontwikkelingen tot stand te brengen.

8. Borging via overeenkomst

De gemeente borgt afspraken over kwaliteit en kosten in een overeenkomst. Hierin worden zowel de ruimtelijke en kwalitatieve kaders als het volledige kostenverhaal verzekerd. Enkel wanneer dit kostenverhaal verzekerd is werkt de gemeente mee aan het initiatief. Hiermee wordt verzekerd dat, vanuit deze passieve houding, gemeentelijke plankosten kosten niet drukken op de algemene middelen.

9. Economische uitvoerbaarheid

Een initiatief moet financieel houdbaar zijn binnen de geldende kaders. De gemeente toetst of het plan realistisch uitvoerbaar is en of de financiële onderbouwing aansluit bij de beoogde rolverdeling. Bij een actieve of hybride aanpak wordt nadrukkelijk gekeken of de investering in verhouding staat tot de maatschappelijke opbrengst.

10. Is de gemeente eigenaar van de grond?

Grondeigendom is geen doel op zich maar geeft mogelijkheid om regie te nemen. Is de gemeente reeds eigenaar van de grond dan heeft zij de regie en kan onderzocht worden of een ontwikkeling van een bestuurlijke beleidsdoelstelling, visie of ambitie past binnen de kaders om tot een ontwikkeling te komen. Als de gemeente geen grondeigenaar is zal zij gaan onderzoeken of de markt bereid is om de gewenste ontwikkeling op te pakken.

11. Zelf verwerven?

De gemeente overweegt verwerving uitsluitend wanneer dit noodzakelijk is om beleidsdoelen of bestuurlijke ambities te realiseren, of om publieke belangen te beschermen. Enkel wanneer blijkt dat de markt niet bereid is de gewenste ontwikkeling op te pakken overweegt de gemeente zelf te gaan verwerven. Verwerving vraagt om een zorgvuldige afweging van belang, urgentie, risico en maatschappelijk/financieel resultaat.

12. Is de financiële impact acceptabel (te krijgen)?

De verwachte financiële impact van de gekozen rolneming in de situatie moet passen binnen de beschikbare middelen en prioriteiten. Deze financiële impact is anders dat het financiële resultaat voortkomend uit de ontwikkeling. De gemeente beoordeelt of de inzet van financiële middelen proportioneel is ten opzichte van de maatschappelijke opgave en andere lopende projecten. Daarbij gaat het niet alleen om investeringsruimte, maar ook om risico-acceptatie en flexibiliteit in de uitvoering. Blijkt deze financiële impact niet acceptabel dan kan de gemeente onderzoeken aan welke knoppen binnen het initiatief gedraaid kan worden om dit toch passend te krijgen.

13. Zijn de financiële en maatschappelijke risico's acceptabel (te krijgen)?

Bij een actieve houding weegt de gemeente de financiële risico's af die zij loopt bij de te maken investering om de ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Deze risico's zijn onder andere de onzekerheid in grootte van investering, aanspraken op aanvullende investeringen en onverwachte verliezen. Tevens weegt de gemeente de maatschappelijke risico's af zoals de onzekerheid rondom draagvlak en borging van gewenste kwaliteit. De gemeente weegt of deze risico's verantwoord zijn, met in gedachte dat de inzet van middelen gevolgen heeft voor andere opgaven.
Wanneer financiële of maatschappelijke risico's niet acceptabel blijken, onderzoekt de gemeente welke aanpassingen binnen het initiatief mogelijk zijn om het initiatief alsnog passend te maken.

14. Is er voldoende capaciteit, kennis en kunde binnen de gemeente (te krijgen)?

Een realistische inschatting van interne capaciteit is een randvoorwaarde om de ruimtelijke ontwikkeling succesvol op te kunnen pakken. De gemeente moet beschikken over voldoende interne, dan wel extern ingehuurde, expertise op onder andere het gebied van projectleiding, planeconomie, ruimtelijke ordening en juridische uitvoering.

15. Is de markt bereid de gewenste ontwikkeling op te pakken?

Grondeigendom is geen doel op zich. Wanneer de gemeente geen eigenaar is van de grond zal zij eerst onderzoeken of de marktpartijen bereid zijn de gewenste ontwikkeling op te pakken. Hierbij is het van belang om te benadrukken dat dit gaat om de "gewenste" ontwikkeling aangezien de ontwikkeling dient te passen binnen de kaders van de gemeente. Is deze bereidheid aanwezig dan gaat de gemeente onderzoeken of zij de marktpartij actief kan gaan faciliteren binnen de ruimtelijke ontwikkeling.

16. Is de financiële impact in samenwerking acceptabel (te krijgen)?

Vanuit de samenwerking met de marktpartij kan de financiële impact gedeeld worden. De gemeente beoordeelt of haar inzet van financiële middelen in verhouding staat tot haar beschikbare middelen en de rol die zij krijgt om de maatschappelijke doelen te realiseren. Blijkt, ook vanuit de samenwerking, deze financiële impact niet acceptabel dan onderzoekt de gemeente aan welke knoppen gedraaid kan worden binnen het initiatief of de samenwerking om deze impact acceptabel te krijgen.

17. Zijn de financiële en maatschappelijke risico's in samenwerking acceptabel (te krijgen)?

Het actief faciliteren van een marktpartij kan gedeelde financiële en maatschappelijke risico's met zich mee brengen. Alsdan beoordeelt de gemeente onder andere de onzekerheid in de grootte van de investering en de mate waarin zij deze investering kan verhalen op de initiatiefnemer. Daarnaast kan de samenwerking voorzien in een risicoverdeling tussen de markt en de gemeente. De gemeente maakt alsdan een afweging of deze risicoverdeling proportioneel is en past binnen de geldende financiële kaders en wettelijke verplichtingen. De risico's moeten aantoonbaar beheersbaar zijn via bindende afspraken, transparante besluitvorming, een duidelijke verdeling van verantwoordelijkheden en een zorgvuldig opgebouwde werkwijze.
Wanneer financiële of maatschappelijke risico's onvoldoende kunnen worden beperkt of onevenredig bij de gemeente komen te liggen, wordt samenwerking niet aangegaan of moet het initiatief worden aangepast. Een gedeeld en realistisch risicobegrip vormt de basis voor uitvoerbaarheid en wederzijds vertrouwen.

18. Is er voldoende capaciteit, kennis en kunde in samenwerking (te krijgen)?

Bij samenwerking is de gezamenlijke uitvoeringskracht bepalend voor het resultaat. De gemeente beoordeelt of bij partners voldoende deskundigheid, organisatorisch vermogen en bestuurlijk draagvlak aanwezig zijn. Een evenwichtige verdeling van taken en verantwoordelijkheden vergroot de kans op succesvolle realisatie.



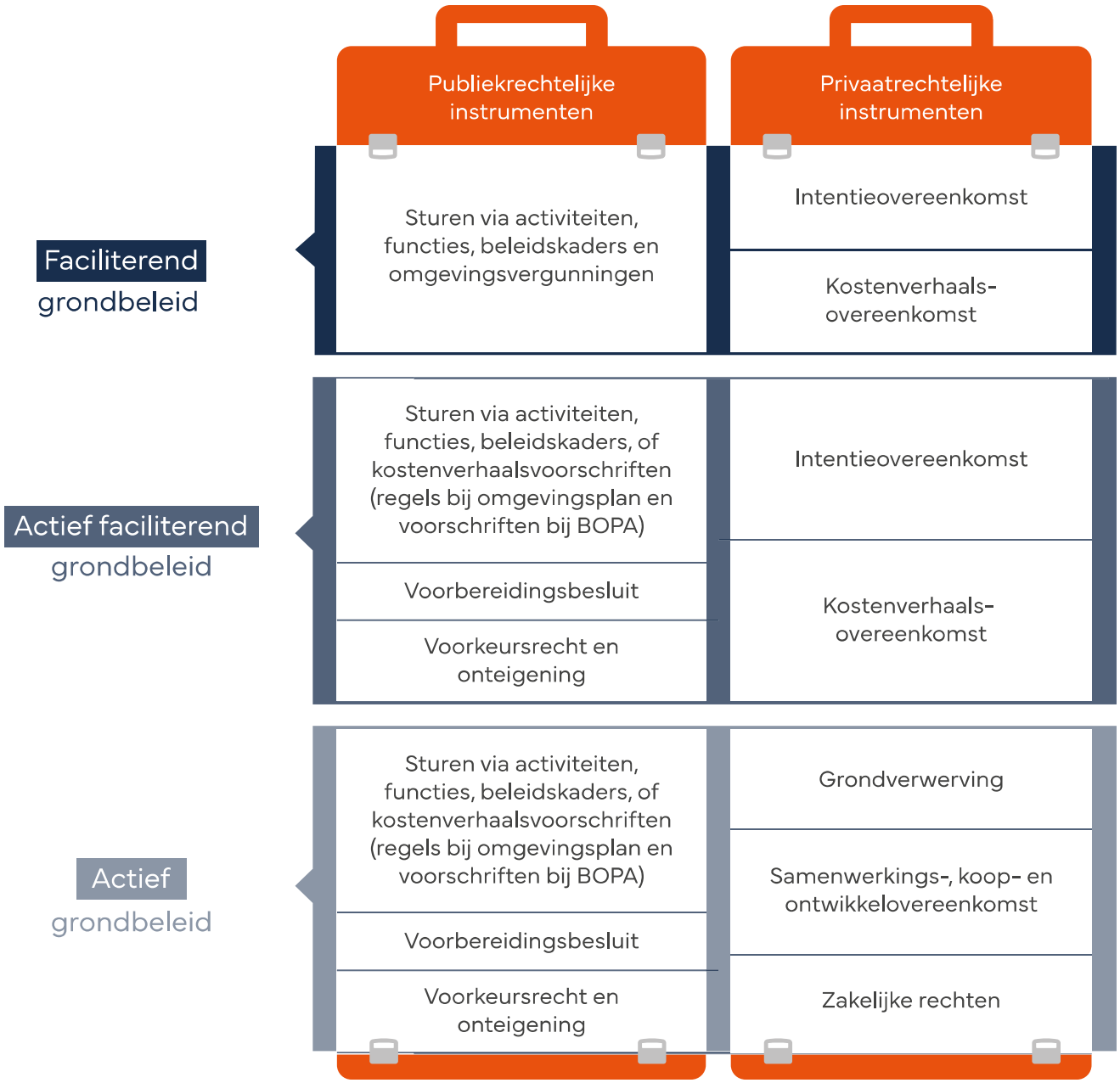


Programma Grondbeleid 2026

6. De instrumenten van het grondbeleid

Afhankelijk van de rol die de gemeente inneemt binnen het grondbeleid, beschikt zij over een breed scala aan instrumenten om haar ruimtelijke doelen te realiseren. Deze instrumenten stellen de gemeente in staat om richting te geven aan initiatieven en voorwaarden te formuleren die bijdragen aan een zorgvuldig ingerichte leefomgeving. De keuze en toepassing van deze middelen zijn direct verbonden aan de specifieke rol die wordt gekozen.

Onderstaand overzicht laat zien welke instrumenten per rol beschikbaar zijn.



6.1 Grondverwerving

6.1.1 Grondverwerving

Met grondverwerving neemt de gemeente bewust een grondpositie in om de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, visies en ambities te verwezenlijken met volledige regie. Het besluit om gemeentelijk eigendom in te zetten of grond te verwerven is een bewuste keuze die volgt uit de keuze om actief grondbeleid te voeren.

Grondverwerving is niet zonder risico. Middels een quickscan zorgt de gemeente ervoor dat zij een goed beeld heeft of de grondverwerving zijn doel dient. Een van de eerste vragen die de gemeente zichzelf stelt is: is het echt nodig om de bestuurlijke beleidsdoelstelling, visie of ambitie zelf te realiseren of kan dit ook middels goede afspraken met marktpartijen? Blijkt grondverwerving, in de koppeling aan een ambitie, noodzakelijk dan maakt de gemeente eerst een financiële onderbouwing. Gedacht kan worden aan een globale grondexploitatieberekening, en brengt de risico's van aankoop in beeld.

De risico's zijn met name financieel van aard. Denk hierbij aan:

Afwaardering: Veelal vraagt een ontwikkeling om een planologische wijziging. Hierbij wordt bij aankoop van de grond vaak rekening gehouden met de toekomstwaarde van de gronden. Mocht blijken dat deze planologische wijziging uit blijft dan zal de gemeente moeten afwaarderen naar de huidige waarde.

Grondexploitatie: Bij aankoop wordt een globale grondexploitatie opgesteld die een eerste globale inschatting geeft voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken.

Verandering van ambities: Als na aankoop van de grond, de gemeentelijke ambities of kaders vanuit de provincie of het rijk veranderen, dan kan dit leiden tot bijvoorbeeld hogere kosten in en buiten het plangebied. Denk hierbij een hogere kwaliteitseisen voor openbare ruimte, meer natuurcompensatie of een aangepast woonprogramma met meer betaalbare woningen.

6.1.2 Vestigen van voorkeursrecht

De gemeente kan een voorkeursrecht vestigen om voorrang te krijgen bij de aankoop van grond. Wanneer een eigenaar besluit zijn grond te verkopen, moet deze eerst aan de gemeente worden aangeboden. Het voorkeursrecht verplicht de eigenaar niet tot verkoop, maar voorkomt dat grond wordt verkocht aan derden zonder dat de gemeente eerst de kans heeft de grond te verwerven.

Om dit instrument effectief in te zetten, is een goede voorbereiding noodzakelijk. De gemeente bepaalt vooraf het doel van de verwerving, onderzoekt de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied en beoordeelt de financiële consequenties. Er moet voldoende budget beschikbaar zijn, en het bestuur moet bereid zijn de aankoop daadwerkelijk te doen wanneer de eigenaar daartoe overgaat.

Schema duur voorkeursrecht onder Ow



6.1.3 Onteigening

Onteigening wordt uitsluitend ingezet als laatste middel. Enkel wanneer vrijwillige verwerving uit blijft en het publieke belang aantoonbaar zwaar weegt kan de gemeente dit instrument inzetten. De gemeente kan alleen onteigenen als wordt voldaan aan wettelijke voorwaarden: er moet sprake zijn van een aantoonbaar onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie. Dit instrument wordt zorgvuldig en transparant toegepast en altijd vooraf juridisch getoetst.

6.2 Beheer

6.2.1 Tijdelijk beheer

Aangekochte gronden worden tijdelijk beheerd tot het moment van ontwikkeling. Worden de verworven gronden geëxploiteerd, dan komen de kosten en opbrengsten van tijdelijk beheer ten laste dan wel ten bate van de grondexploitatie. Bij het tijdelijk beheer van grond en vastgoed sluiten we een tijdelijke overeenkomst van verhuur, ingebruikname of pacht af.

6.2.2 Structureel beheer

De gemeente heeft ook gronden in eigendom die ze permanent beheert. Het permanent beheer van landbouwgronden geeft de gemeente een strategische positie bij de realisatie van ruimtelijke doelstellingen. Daarnaast beheert de gemeente natuurlijk de grond in de openbare ruimte en voor maatschappelijke voorzieningen. Overige, niet-strategische grond, komt in principe in aanmerking voor verkoop of kan worden ingezet als ruil- of compensatiegrond.

Er zijn enkele notities waarin diverse vormen van grondbeheer zijn vastgelegd:

1. Beleidsnotitie reststroken
2. Uitvoeringsregeling Pacht
3. Nota erfpacht



6.3. Uitgifte

6.3.1 Eigendomsoverdracht en spelregels

De gemeente Vught geeft grond in de meeste gevallen uit via verkoop, (erf)pacht, verhuur en bruikleen (eigendomsoverdracht). Dit geldt voor woningbouw, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en andere projecten. De uitgifte van gemeentelijke grond vindt plaats binnen de regels van het Didam-arrest en op basis van marktconforme prijzen.

6.3.2 Selectie van marktpartijen

De gemeente hanteert bij de verkoop van grond het uitgangspunt dat iedereen gelijke kansen krijgt. In de meeste gevallen gebeurt dit via openbare verkoop of een transparante selectieprocedure. Soms kan de gemeente de grond een-op-een verkopen, bijvoorbeeld wanneer er aantoonbaar slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval publiceert de gemeente haar voornemen tot verkoop en motiveert zij waarom er maar één geschikte partij is.

6.3.3 Reststroken

De gemeente past voor reststroken het vastgestelde Reststrokenbeleid toe. Het gaat hierbij om kleine stukken gemeentegrond die direct grenzen aan particulier eigendom en geen relevante openbare of klimaatfunctie vervullen. Uitgifte vindt in principe plaats door verkoop, tenzij specifieke omstandigheden maken dat verhuur passender is. De gemeente beoordeelt per geval of verkoop ruimtelijk aanvaardbaar is en geen belangen van derden schaadt. De grondprijs wordt bepaald volgens de gemeentelijke reststroken-systematiek, waarin locatiezonering en jaarlijkse indexering het uitgangspunt vormen.



6.4 Grondprijzen

De gemeente gebruikt grondprijzen als instrument om richting te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het bepalen van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de toekomstige functie, het type woningen of voorzieningen, de gewenste segmentering en de gemeentelijke ambities op het gebied van onder meer duurzaamheid en kwaliteit. Daarnaast moeten de gehanteerde prijzen voldoen aan het Europese staatssteunkader en marktconform tot stand komen.

6.4.1. Sociale huur

Voor sociale huurwoningen hanteert de gemeente vaste grondprijzen. Deze prijzen bieden corporaties vroegtijdige duidelijkheid en dragen bij aan voorspelbaarheid, versnelling van planvorming en een gelijk speelveld. De vaste grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd en eens per vier jaar door het college opnieuw vastgesteld, zodat zij blijven aansluiten bij marktontwikkelingen en het gemeentelijke woonbeleid.

6.4.2. Overige ontwikkelingen

Voor overige woningsegmenten en functies worden de grondprijzen marktconform vastgesteld. In principe gebeurt dit via openbare aanbesteding, zodat prijs en selectie transparant plaatsvinden, conform het Didam-arrest. Wanneer de gemeente zelf rechtstreeks kavels in het duurdere woningbouwsegment uitgeeft aan particulieren, wordt gewerkt met een inschrijvingsprocedure waarbij de hoogste financiële inschrijving de kavel gegund krijgt. Wanneer een-op-een uitgifte noodzakelijk en juridisch verdedigbaar is, wordt de grondprijs bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie waarin de marktwaarde wordt vastgesteld. Een residuele berekening vormt hier de basis voor. Deze taxatie houdt rekening met de specifieke eigenschappen van de locatie en de voorgenomen ontwikkeling.

6.4.3. Overige instrumenten

Naast dit grondprijsbeleid gelden voor specifieke situaties afzonderlijke kaders. Het Reststrokenbeleid regelt de uitgifte van kleine aangrenzende percelen. Het erfpachtbeleid beschrijft de voorwaarden en prijsstelling voor erfpachtconstructies. Het pachtbeleid geeft richting aan de uitgifte van cultuurgronden, inclusief duurzaamheidsdoelen, marktconforme prijzen en toewijzingssystematiek.

6.5 Planologisch instrumentarium

6.5.1 Functie van grond

De gemeente bepaalt via haar planologische instrumenten welke functie een stuk grond krijgt, bijvoorbeeld van agrarisch naar wonen of werken. Bij faciliterend grondbeleid maakt de gemeente gebruik van haar wettelijke bevoegdheden om initiatieven van derden mogelijk te maken, mits deze passen binnen de Omgevingsvisie en het volledige kostenverhaal is verzekerd. De gemeente kan bij de planwijziging voorwaarden stellen over onder andere kwaliteit, duurzaamheid en financiële bijdragen.

6.5.2 Voorbereidingsbesluit

Een voorbereidingsbesluit kan worden ingezet om tijdelijk regels vast te stellen die ongewenste ontwikkelingen tegenhouden zolang een nieuw omgevingsplan wordt voorbereid. Hiermee voorkomt de gemeente dat ongewenste activiteiten plaatsvinden of dat gronden in waarde stijgen door speculatie. Het instrument helpt de toekomstige ruimtelijke plannen te beschermen en onverwachte financiële risico's te voorkomen.

6.6 Kostenverhaal en financiële bijdragen

Wanneer sprake is van een faciliterend grondbeleid, waarbij grondeigenaren en/of ontwikkelaars op eigen grond een plan realiseren, dan is de gemeente verplicht om de door haar te maken kosten (zoals planontwikkelingskosten of kosten van civieltechnische ingrepen) te verhalen. In het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen heeft de gemeente Vught vastgesteld welke kosten zij verhaalt, hoe de financiële bijdragen worden bepaald en hoe de governance hierbij geregeld is.

6.7 Kavelruil

6.7.1 Stedelijke kavelruil

Stedelijke kavelruil is een vrijwillig instrument waarmee eigenaren gronden kunnen ruilen om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente kan het proces faciliteren, maar niet afdwingen. Het instrument helpt om versnipperd eigendom te bundelen en stedelijke vernieuwing te versnellen.

6.7.2 Kavelruil in het landelijk gebied

In het buitengebied kan vrijwillige kavelruil bijdragen aan het verbeteren van landbouwstructuren, natuurontwikkeling en klimaatdoelen. De gemeente ondersteunt initiatieven en samenwerking tussen agrariërs, grondeigenaren en overheden. Door vrijwillige ruil kan grond efficiënter worden ingezet en ontstaat ruimte voor een duurzamere inrichting van het landschap.





Programma Grondbeleid 2026

7. Financieel management

Financiële middelen maken de uitvoering van het grondbeleid mogelijk, maar brengen tegelijkertijd verplichtingen met zich mee op het gebied van rechtmatigheid, transparantie en risicobeheersing. De gemeente handelt hierbij binnen de wettelijke kaders, de Financiële verordening en de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Wanneer de commissie BBV aanvullende richtlijnen voorschrijft of richtlijnen wijzigt dan past de gemeente deze toe, hiervoor zal geen aanpassing van het grondbeleid nodig zijn.

7.1 Gemeentelijke grondvoorraad

De gemeentelijke grondvoorraad bestaat uit drie categorieën:

1. Materiële vaste activa
2. Grond in voorraad
3. Onderhanden werk, waaronder bouwgrond in exploitatie (BIE)

7.2 Materiële vaste activa

De gemeente beschikt over diverse eigendommen, waaronder gemeentelijke gebouwen, sportvelden en openbare ruimten. Een specifiek onderdeel van deze eigendommen vormt de strategische grondvoorraad. Deze gronden zijn opgenomen onder de categorie Materiële Vaste Activa (MVA) en kunnen in bepaalde gevallen een potentiële ontwikkelfunctie hebben. De strategische grondvoorraad maakt het mogelijk om tijdig te anticiperen op toekomstige ruimtelijke en maatschappelijke opgaven.



7.3 Voorraad grond

Gronden die worden aangekocht om te worden verkocht worden verantwoord onder de voorraad handelsgoederen. Hieronder vallen ook zogenaamde ruilgronden. Deze gronden zijn niet aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar om op afzienbare termijn te ruilen voor gronden waarop in voorkomende gevallen wel toekomstige bouw is/wordt voorgenomen. Voorraad grond wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel lagere marktwaarde. Er zijn ook ruilgronden die nog (tijdelijk) een bepaalde (vaste) functie hebben (zoals agrarisch of recreatief). Gedurende deze tijd behoren deze gronden tot MVA.

7.4. Onderhanden werk, waaronder bouwgrond in bouwgrond in exploitatie

Onder bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt verstaan: gronden die eigendom zijn van de gemeente, waarvoor de gemeenteraad door middel van een raadsbesluit een grondcomplex heeft geopend en de grondexploitatie heeft vastgesteld. Met dit raadsbesluit start de feitelijke uitvoering van een ruimtelijk bouwplan en worden de bijbehorende budgetten beschikbaar gesteld.

De BIE-gronden worden geactiveerd tegen de historische verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Het betreft gronden die zich in een transformatieproces bevinden, waarbij zij worden omgevormd tot bouwrijpe grond met als doel (her)ontwikkeling of verkoop.

7.5 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Bij de uitvoering van het grondbeleid is de gemeente gebonden aan de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV). Deze regels zijn nader uitgewerkt door de Commissie BBV, onder meer in de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023) en Notitie Materiële vaste activa 2020.

De notities beschrijven hoe gronden binnen het BBV dienen te worden geclassificeerd en verwerkt, en bevat zogenoemde stellige uitspraken die door gemeenten verplicht moeten worden toegepast. Deze notities beschrijven onder meer de waardering van gronden, tussentijdse winstnemingen, verliesvoorzieningen en risicobeheersing. De gemeente Vught voert haar financiële grondbeleid uit in overeenstemming met deze richtlijnen.

7.6. Uitvoeringsprogramma grondexploitatie

De financiële kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd in de verslagleggingsregels van het BBV. Conform BBV en de Financiële Verordening worden de grondexploitaties jaarlijks herzien in het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie.

In dit programma worden de actuele financiële inzichten verwerkt en ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De bijstellingen hebben betrekking op:

- **de uitgangspunten van de exploitatieopzetten;**
- **de financiële resultaatsverwachting en reservepositie;**
- **de (tussentijdse) winstnemingen;**
- **de toereikendheid van eventuele voorzieningen;**
- **en de actualisatie van de risico-inventarisatie.**

7.7 Informatievoorziening en verantwoording (P&C-cyclus)

Een adequate informatievoorziening is essentieel voor sturing op risico's, planning en realisatie binnen het grondbeleid. De rapportage hierover vindt plaats binnen de reguliere planning- en controlcyclus van de gemeente, waarin samenhang bestaat tussen de programmabegroting, kadernota, jaarrekening en de vaststelling of herziening van lopende grondexploitaties (Uitvoeringsprogramma grondexploitatie). Op deze wijze beschikt het bestuur over actuele informatie voor tijdige en onderbouwde besluitvorming.

7.8. Risicomanagement

Grondbeleid en grondexploitaties brengen aanzienlijke financiële risico's met zich mee. Het is daarom noodzakelijk dat de gemeente deze risico's periodiek in kaart brengt en beheersmaatregelen treft waar dat nodig is.

Risicomanagement omvat het systematisch onderzoeken van:

- **risico's die de (financiële) haalbaarheid van projecten kunnen bedreigen; en**
- **maatregelen waarmee deze risico's effectief kunnen worden beheerst.**

De beïnvloedbaarheid van risico's bepaalt de inzet van beheersstrategieën. Waar de gemeente invloed kan uitoefenen, worden gerichte maatregelen genomen om risico's te beperken. Waar de beïnvloedbaarheid gering is, ligt de nadruk op monitoring en tijdige rapportage, zodat financiële ramingen of plannen kunnen worden bijgesteld.

Risico's worden per grondexploitatie geïnventariseerd. Van ieder risico wordt de kans op optreden bepaald. Op deze manier wordt de financiële positie realistisch en zorgvuldig weergegeven.

Jaarlijks, gelijktijdig met het jaarrekeningproces, worden de risico's van de bouwgronden in exploitatie geactualiseerd in het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie. De gemeenteraad stelt dit programma vast. Uitgangspunt is dat de ramingen reëel zijn, inclusief de normale en algemene bedrijfsrisico's.

7.9 Vennootschapsbelasting

Over gerealiseerde winsten binnen grondexploitaties is de gemeente vennootschapsbelasting verschuldigd. De financiële consequenties hiervan worden meegenomen in de doorrekeningen van het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie en verwerkt in de begroting en jaarrekening.



Programma Grondbeleid 2026

8. Verantwoording

Op grond van de Gemeentewet hebben de gemeenteraad en het college als afzonderlijke bestuursorganen ieder hun eigen bevoegdheden binnen de gemeente. Om helderheid te geven over de verantwoordelijkheden binnen het grondbeleid en de inzet van instrumentarium is deze scheiding in taakverdeling en bevoegdheden uitgesplitst. De kaderstelling en uitvoering van het grondbeleid behoort tot de verantwoordelijkheid van het college. Hierbij is het college met name uitvoerend waarbij de gemeenteraad controleert. Binnen de uitvoering van het grondbeleid legt het college verantwoording over bepaalde beslissingen af bij de gemeenteraad. Tevens zal bij de uitvoering van het grondbeleid en daarmee de inzet van grondinstrumenten de gemeenteraad besluiten dienen te nemen.

Aspect	Raad	College
Grondbeleid	De raad wordt geïnformeerd via een RIB of betrokken via een raadsdialoog.	Vaststellen Programma Grondbeleid
		Uitvoering grondbeleid.
		Verantwoording afleggen over uitvoering.
Financieel	Vaststellen winstneming en (mutaties) reserves.	Uitvoeren voorbereidingskrediet.
	Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet.	
	Verstrekken kredieten aankopen.	
	Mutaties voorzieningen.	
Grondexploitaties	Openen, vaststellen (actualisering) en afsluiten grondexploitaties.	Uitvoering grondexploitaties.
Verwerving	Vestigen van een voorkeursrecht.	Aankoop grond en vastgoed binnen aankoop bevoegdheid.
	Besluit onteigeningsbeschikking.	Vestigen voorlopig voorkeursrecht.
Gronduitgifte	Vaststellen programma's met gemeentebrede ambities en beleidsuitgangspunten.	Vaststellen grondprijzen.
		Wijze van gronduitgifte, mits passend binnen vastgesteld beleid.
		Verkoop grond en vastgoed met bepaling selectiecriteria.
		Marktwaardetoets.
Overeenkomsten	Het verkrijgen van inlichtingen en het uiten van wensen en bedenkingen conform artikel 169 Gemeentewet.	Aangaan van samenwerkingsovereenkomsten.
		Oprichten van een of deelnemen in een privaatrechtelijke rechtspersoon.



Programma Grondbeleid 2026

Bijlage 1.
Samenwerkingsvormen

Bouwclaimovereenkomst

Een bouwclaimovereenkomst gaat uit van het principe dat een marktpartij zijn gronden verkoopt en in eigendom overdraagt aan de gemeente en als tegenprestatie hiervoor bouwrijpe grond verwerft van de gemeente met het recht om deze gronden te bebouwen. De uiteindelijk door de marktpartij te verwerven gronden kunnen in het gebied liggen waarop de eerste grondtransactie betrekking heeft, maar een situering elders in de gemeente is ook een mogelijkheid.

Concessieovereenkomst

In dit model vindt samenwerking slechts in zeer lichte vorm plaats. Uitgangspunt van het concessiemodel is verkoop van ruwe bouwgrond van de gemeente aan een ontwikkelende partij die vervolgens het openbaar gebied realiseert c.q. laat realiseren, deze voorzieningen met ondergrond terug overdraagt aan de gemeente en op de bouwgrond zijn bouwontwikkeling (het vastgoed) realiseert.

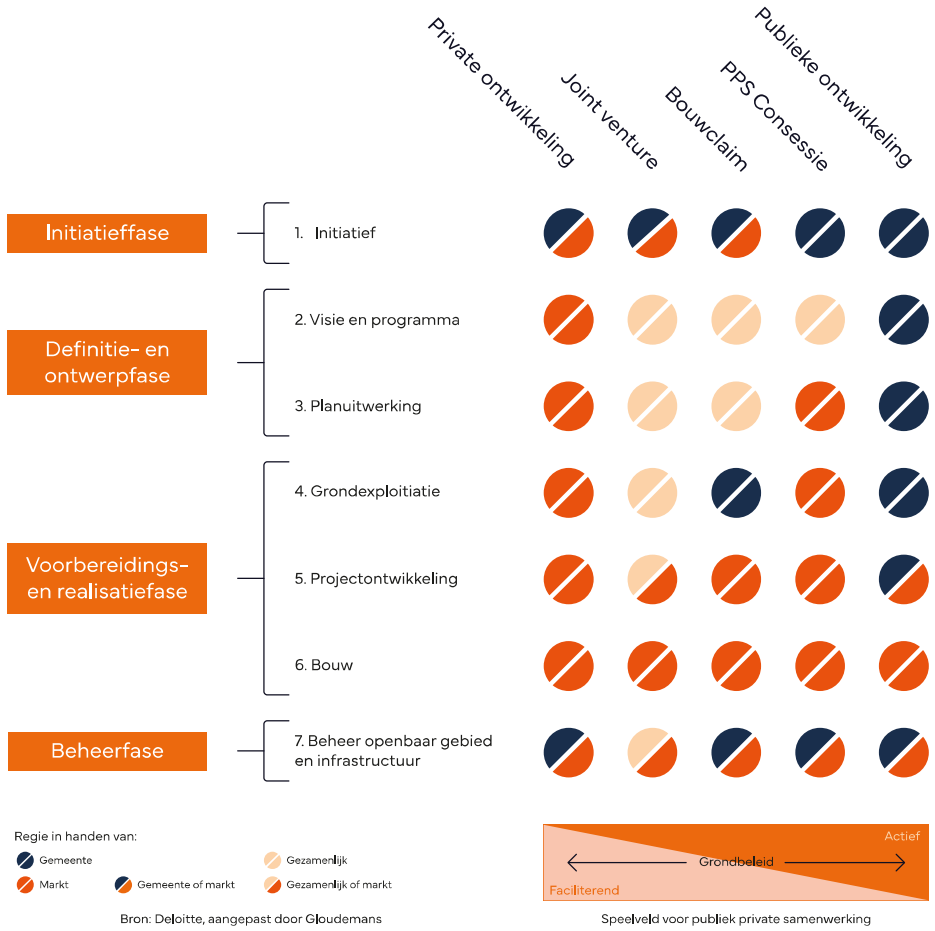
Samenwerkingsovereenkomst

Deze samenwerking gaat uit van een betrekkelijk normale grondexploitatie waarin partijen ieder voor een nader overeen te komen percentage deelnemen. Alle investeringen worden in de grondexploitatie ingebracht. De gemeente en de marktpartij delen in winst en verlies. Deze methode vereist een goede en open boekhouding. Die zal zowel voor de marktpartij als de gemeente begrijpelijk moeten zijn. In samenwerking tussen gemeente en de marktpartij wordt dus bouw- en woonrijp gemaakt. In de praktijk is het veelvuldig zo dat de particuliere partij vervolgens de bouw- en woonrijpe grond afneemt vanuit de grondexploitatie waarin hij zelf één van de samenwerkingspartners is. Het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst kan nuttig zijn om risico's te delen of om kennis op het vlak van bijvoorbeeld de markt te kunnen delen.

Gezamenlijke rechtspersoon (joint venture)

Inbreng van de ontwikkeling in een gezamenlijke rechtspersoon heeft tot gevolg dat de gehele ontwikkeling (meestal) min of meer wordt onttrokken aan de directe invloedssfeer van partijen. De rechtspersoon treedt immers als zelfstandige op in het rechtsverkeer. Redenen om geen "simpele" samenwerkingsovereenkomst aan te gaan, maar een aparte rechtspersoon op te richten, kunnen liggen in de omvang van het project, het beter regelen van de zeggenschap en aansprakelijkheidskwesties. Net als bij de samenwerkingsovereenkomst geldt ook hier dat het aangaan van een dergelijke samenwerking nuttig kan zijn om risico's en kennis te delen.

Onderstaande figuur geeft de samenhang tussen de verschillende opties weer.



Bron: Deloitte, aangepast door Gloudemans

Speelveld voor publiek private samenwerking