Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022

1 Inleiding

Dit is de Nota Grondbeleid 2022 van de gemeente Waterland. In deze nota wordt beschreven welke beleidskeuzes Waterland maakt ten aanzien van grondbeleid en hoe de gemeente hieraan uitvoering geeft. De gemeente Waterland kiest daarbij voor het concept Sturend Grondbeleid dat hierna nader zal worden toegelicht. Grondbeleid is voor gemeenten een belangrijk middel om doelstellingen en ambities op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en huisvesting te realiseren.

De gemeente Waterland 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 Omgevingsvisie Waterland 2030 met als motto ‘Het Nieuw Waterlands Peil’ zijn de doelstellingen en ambities van de gemeente Waterland op het gebied van ruimtelijk beleid vastgelegd. De ligging van de gemeente met haar overwegend open landschap en grote hoeveelheid water, in de Metropoolregio Amsterdam, tussen en nabij sterk groeiende stedelijke concentraties, maakt de eigenschappen/waarden van Waterland uniek en waardevol. De ambitie van de gemeente Waterland is dan ook om een aantrekkelijk woon-, werk- en recreatiegebied te zijn, met respect voor de aanwezige waarden openheid, rust en natuur.

In de Woonvisie Waterland 2025 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.

Deze Nota Grondbeleid sluit aan en borduurt voort op zowel de inhoud van de Omgevingsvisie Waterland 2030 als die van de Woonvisie Waterland 2025.

In de Nota Grondbeleid 2022 is relevante wet- en regelgeving opgenomen om aan de lezer een totaalbeeld duidelijk te maken.

1.1 Waarom deze nota?

De vigerende Nota Grondbeleid 2018 dateert van 27 februari 2018, maar is feitelijk in 2016 geschreven. Hoewel de huidige nota nog redelijk recent is opgesteld, zijn er nadien verschillende ontwikkelingen (zowel op landelijk niveau als binnen de gemeente zelf) die van invloed zijn op het grondbeleid en vragen om aanpassing van de vigerende nota. Daarnaast is binnen Waterland behoefte aan enerzijds meer flexibiliteit en daarnaast ook structuur ten aanzien van het uit te voeren grondbeleid.

Omgevingswet

Een toekomstige ontwikkeling die van invloed zal zijn op de uitvoering het gemeentelijk grondbeleid is de voorgenomen inwerkingtreding van de Omgevingswet, ten tijde van het schrijven van deze nota gepland op 1 juli 2022. De invoering van de Omgevingswet zal geen directe aanpassing van het grondbeleid van de gemeente vragen, maar is wel van invloed op de toe te passen grondbeleidsinstrumenten. Met name voor de instrumenten Wet voorkeursrecht gemeenten, onteigening en kostenverhaal gaat het één en

ander veranderen. Hier wordt in de paragrafen 1.5.2, 3 en 4 verder op ingegaan.

Galgeriet

In 2020 is een start gemaakt met de uitvoering van de eerste fase van het project Galgeriet, een grote herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein in de kern Monnickendam tot een gemengd woongebied met zo'n 700 woningen, zowel in de sociale als in de vrije sector.

Op beleidsniveau zijn voor dit project keuzes gemaakt die destijds alleen voor het project Galgeriet waren bedoeld. Inmiddels kan Galgeriet als succesvol praktijkvoorbeeld voor het concept Sturend grondbeleid worden aangemerkt en worden de gehanteerde uitgangspunten ook bij andere ontwikkelingen binnen de gemeente toegepast. Om te komen tot een eenduidig beleid zullen keuzes zoals gemaakt bij Galgeriet als voorbeeld dienen voor het in deze Nota Grondbeleid 2022 vast te leggen grondbeleid.

1.2 Doelstellingen van de Nota Grondbeleid 2022

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

De doelstellingen van de Nota 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 beleid waar ambtelijk en bestuurlijk aan kan worden getoetst;

- het beantwoorden van de vraag hoe een specifieke ruimtelijke ontwikkeling door middel van het voeren van grondbeleid kan worden gerealiseerd;
- het geven van een interne instructie aan alle betrokken medewerkers, hoe Sturend Grondbeleid toe te passen.

De Nota Grondbeleid geeft de strategie weer die de gemeente voert bij haar grondbeleid zowel in het algemeen als per project. 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 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.

Het is bij het hanteren van deze Nota Grondbeleid 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 Waterland in deze zijn rol kent en die conform de gemaakte afspraken vervult.

1.3 Paragraaf grondbeleid in de begroting

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 Waterland, te 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 Waterland geen eigen grondexploitaties voert en dit beleid wil voortzetten, zullen de onderdelen c, d, e en f geen onderdeel uitmaken van deze Nota Grondbeleid.

Daarnaast heeft de gemeente in haar Financiële verordening gemeente Waterland 2016 inzake grondbeleid artikel 19 opgenomen. Dit artikel luidt als volgt: *De paragraaf grondbeleid bij de begroting en de jaarstukken bevat naast het in artikel 16 van het BBV genoemde ten minste de uitgangspunten voor prijsstelling van de verhuur en verkoop van gemeentelijke onroerende zaken en in het bijzonder de prijzen voor uitgifte van gronden en erfpachtcanons.*

1.4 Rolverdeling raad en college

De raad en het college zijn afzonderlijke gemeentelijke bestuursorganen met ieder zijn eigen bevoegdheden, deze worden met deze nota niet gewijzigd.

De gemeenteraad heeft een kader stellende en richtinggevende functie, stelt verordeningen, 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.

Bevoegdhedencollegevanburgemeesterenwethouders

Het college dient, op grond van artikel 6 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. Het betreft:

- de verkrijging van onroerende zaken, tenzij de raad ten aanzien van deze verkrijging reeds een investeringskrediet heeft vastgesteld dan wel dat sprake is van verkrijging in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel de Onteigeningswet;
- de vervreemding van gemeentelijke onroerende zaken met een waarde in het economisch verkeer van meer dan € 25.000,- en;
- de bezwaring van gemeentelijke onroerende zaken met een recht van hypotheek en/of erfpacht;
- de bezwaring van gemeentelijk onroerende zaken met een recht van opstal voor zover de te bezwaren oppervlakte groter is dan vijftig vierkante meter en het niet betreft een recht van opstal ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen op of aan een gebouw;
- het verstrekken van leningen, waarborgen en garanties;

- het aangaan van leningen anders dan die genoemd zijn in de paragraaf financiering van de begroting.

Bevoegdheden raad

De gemeenteraad is in een aantal gevallen wettelijk bevoegd tot het nemen van besluiten, bijvoorbeeld als het gaat om het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten of bij onteigening.

1.5 Grondbeleid op Europees-, Rijks-, Regionaal-, Provinciaal- en gemeentelijk niveau

Bij het bepalen van het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid moet tevens het grondbeleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en regionaal niveau betrokken worden. Deze paragraaf geeft aan welk beleid per niveau wordt voorgestaan en welke wetswijzigingen eraan komen.

1.5.1 Grondbeleid op Europees niveau

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. Soms zijn er ook nieuwe ontwikkelingen die op aansturing of na initiatief vanuit 'Europa' op gemeenten afkomen, bijvoorbeeld de invoering van de vennootschapsbelasting voor activiteiten waar de gemeente concurreert met marktpartijen.

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 Waterland 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:

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

Steunmaatregelen van decentrale overheden 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.

Beleidsuitgangspunt:

Uitgangspunt van het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid is dat wanneer de Europese regels van toepassing zijn hieraan uitvoering wordt gegeven.



1.5.2. Grondbeleid op rijksniveau

Bij het bepalen van het gemeentelijke (ruimtelijk) beleid dient ook het grondbeleid van de Rijksoverheid betrokken te worden. In deze paragraaf wordt aangegeven welk beleid het Rijk voorstaat en welke wetswijzigingen eraan komen in relatie tot grondbeleid.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Deze wet verbeterde o.a. de mogelijkheden voor kostenverhaal voor ruimtelijke ontwikkelingen die door marktpartijen worden geïnitieerd. Uitgangspunt is dat de gemeente kostenverhaal verplicht moet toepassen. De Wro onderscheidt hierbij twee sporen, enerzijds het privaatrechtelijk spoor via het aangaan van een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst). Publiekrechtelijk is er de mogelijkheid tot vaststelling van een exploitatieplan. Een en ander is vastgelegd in Afdeling 6.4 van de Wro, ook wel bekend als de Grondexploitatiewet (Grexwet). In hoofdstuk 4 wordt het kostenverhaal nader toegelicht.

Onteigeningswet

Bij grondverwerving is het uitgangspunt dat de gemeente tracht met eigenaren op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen over aankoop van gronden. De Onteigeningswet dient daarbij als stok achter de deur in situaties dat minnelijk overleg niet tot overeenstemming leidt.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen, waarbij het onroerend goed als eerste aan de gemeente moet worden aangeboden indien een eigenaar wil vervreemden. De intentie van deze wet is overheden een betere positie te geven op de grondmarkt; toepassing van dit instrument voorkomt verkoop aan bijvoorbeeld een ongewenste partij en zorgt ervoor dat de gemeente binnen een locatie de regie op de grondmarkt in handen houdt. De grondeigenaar heeft echter geen verplichting tot verkoop, aankoop kan niet via de Wvg worden afgedwongen.

Wet begroting en verantwoording

Deze wet bevat onder meer regels over de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties. Naar aanleiding van de forse afboekingen van gemeenten op grondposities de afgelopen jaren, de wens van meer transparantie en de aankomende Omgevingswet zijn de regels kritisch onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot een aanscherping en wijziging van de regels in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten. De volgende wijzigingen en toevoegingen kunnen voor de gemeente Waterland van belang zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente Waterland in principe geen eigen grondexploitaties voert.

- Looptijd grondexploitaties: richttermijn blijft in beginsel maximaal 10 jaar; benadrukt wordt dat hiervan gemotiveerd mag worden afgeweken. Hierbij gelden dan wel aanvullende voorwaarden die erop gericht zijn de risico's te beperken.

- Nieuwe categorie grond; 'warme gronden'. Het betreft gronden waarvan vaststaat dat deze als bouwgrond zullen gaan fungeren, maar waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld.
- Kostensoortenlijst Wro/Bro gecompleteerd.

Aanbestedingswet

De Aanbestedingswet past de Europese regels zo goed mogelijk toe op de Nederlandse situatie. Met deze wet is beoogd de drempel voor ondernemers te verlagen, waardoor deze gemakkelijker aan een aanbesteding kunnen meedoen. Dit vertaalt zich in:

- Meer concurrentie, doordat meer ondernemers kunnen meedingen naar een overheidsopdracht;
- Minder administratieve lasten;
- Meer lijn in aanbestedingsprocedures;
- Betere naleving van de regels;
- Een eenvoudiger afhandeling van klachten.

Wet Markt en Overheid

Overheden verrichten over het algemeen publiekrechtelijke taken, maar leveren daarbij ook goederen en diensten aan de markt waardoor concurrentie met bedrijven ontstaat. Dit kan leiden tot oneerlijke concurrentie daar waar overheden vanuit hun publieke functie concurrentievoordelen hebben. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. Deze regels staan in de Wet Markt en Overheid, die onderdeel is van de Mededingingswet, die tot doel heeft om de concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven zo gelijk mogelijk te maken.

Wet modernisering vennootschapsbelasting overheidsondernemingen

Met de invoering van de vennootschapsbelastingplicht (Vpb-plicht) voor overheidsondernemingen hebben gemeenten, provincies en waterschappen

te maken gekregen met het feit dat ze mogelijk voor een deel van hun activiteiten belastingplichtig worden voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Deze wet is onder druk van de Europese Commissie tot stand gekomen omdat Europese regels voorschrijven dat voor de heffing van vennootschapsbelasting overheidsondernemingen niet anders behandeld mogen worden dan private ondernemingen. De Europese Commissie kwalificeerde de vrijstelling voor de Vpb, zoals die gold tot 1 januari 2016, als staatssteun die leidde tot verstoring van concurrentieverhoudingen.

Omgevingswet

De Omgevingswet (Ow) is onder andere de opvolger van de Wro, de beoogde inwerkingtreding is 1 juli 2022. De wet bestaat uit 23 afdelingen en is samengesteld uit de Omgevingswet uit 2016, een Invoeringswet gepubliceerd in 2020 en een serie Aanvullingswetten: geluid, bodem, natuur en grondeigendom, spoedwet aanpak stikstof, Wet wijzigingen Algemene wet bestuursrecht, Wet elektronische publicaties (1 juli 2021), Wet modernisering elektronisch bestuurlijk verkeer en tot slot de Verzamelwet IenW 2019.

De Ow bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water en vormt de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen:

- een veilige en gezonde fysieke leefomgeving bereiken en in stand houden;
- de fysieke leefomgeving doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

Voor het bereiken van die balans op lokale schaal krijgen overheden meer afwegingsruimte. Er zijn minder regels en er is meer ruimte voor initiatieven. Dit alles met het oog op duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land en het beschermen en verbeteren van het leefmilieu.

In de Nota Grondbeleid zal, indien van toepassing, steeds de situatie onder de Wro en de toekomstige situatie onder de Omgevingswet aan de orde komen.

1.5.3. Grondbeleid op provinciaal niveau

Behalve de hiervoor genoemde Europese en landelijke regelgeving zijn er ook provinciale en regionale beleidskaders die richting geven aan het gemeentelijk grondbeleid.

In de Omgevingsvisie NH2050, vastgesteld in 2018, is het provinciaal beleid van de provincie Noord-Holland verwoord. De beleidsregels zijn in 2020 verder uitgewerkt in de Omgevingsverordening NH2020. Daarbij geeft de provincie kaders aan en de gemeente maakt afspraken over hoe die kaders in de regio of in de eigen gemeente worden ingevuld. Een belangrijkste ambitie van de provincie is om vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming te brengen. Een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte is van belang. Om het landschap te sparen is in de Omgevingsvisie gekozen voor verdichting van de bestaande kernen. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk.

Gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen mogen niet in strijd zijn met de regels in de Omgevingsverordening NH2020. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd (p. 34). Conform de ladder voor duurzame verstedelijking blijft woningbouw in landelijk gebied buiten de beschermingsregimes mogelijk. Daarbij geeft de provincie aan gemeenten daar waar nodig meer ruimte voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen aan de rand van kernen of linten. In de Metropoolregio Amsterdam (MRA),

waar Waterland onderdeel van uitmaakt is er voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen (11 woningen) geen ruimte in het landelijk gebied, daarvoor is volgens de provincie binnenstedelijk voldoende ruimte te vinden. Voor de gemeente Waterland betekent dit dat ook kleinschalige woningbouw niet buiten de bestaande kernen plaats kan vinden.

Bijzonder Provinciaal Landschap

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (BPL). Waterland is een van de aangewezen gebieden. Dit beschermingsregime is een uitwerking van de Omgevingsverordening NH2020 en heeft als doelstelling het beschermen van de meest waardevolle landschappen in Noord-Holland. Binnen BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, zolang de kernkwaliteiten, zoals onder meer de openheid, vergezichten, waterlopen en verkavelingsvormen in oude polders, niet worden aangetast.

1.5.4. Grondbeleid op regionaal niveau

De gemeente Waterland is onderdeel van de MRA, een samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 32 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. Begin 2016 is de MRA Agenda opgesteld waarin de volgende prioriteiten worden benoemd:

- het aanjagen van de economie;
- het verbeteren van de bereikbaarheid; en
- het bouwen van woningen.

Dit laatste speerpunt wordt steeds urgenter. Sinds 2017 werken deelregio's binnen de MRA samen, onder meer op het beleidsterrein wonen. Binnen de deelregio Zaanstreek-Waterland wordt samengewerkt door acht gemeenten, te weten: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad. Voor deze regionale samenwerking is in januari 2017 de Woonagenda Zaanstreek-Waterland opgesteld.

Op 1 juli 2021 is het Woonakkoord Zaanstreek-Waterland 2021-2025 gepubliceerd. Vooralsnog is op de website van de provincie alleen de conceptversie van 10 juni 2021 beschikbaar[1].

2 Uitgangspunt voor de Nota Grondbeleid 2022

2.1 Vormen grondbeleid

Net als vele andere gemeenten maakte de gemeente Waterland 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.

In de Nota Grondbeleid 2018 koos de gemeente Waterland voor een combinatie van actief en faciliterend grondbeleid, al naar gelang de eisen van het moment.

Het theoretische onderscheid tussen actief en passief grondbeleid is achterhaald. Bij elke locatieontwikkeling is sprake van overleg en onderhandelingen tussen de gemeente, grondeigenaren en marktpartijen. Voor het onderhandelingsproces en het optimaliseren van de onderhandelingspositie van de gemeente Waterland is het van belang kennis te hebben van het in onderlinge samenhang toepassen van grondbeleidsinstrumenten in de vorm van Sturend Grondbeleid. Medewerkers

---

[1] https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_Wonen/Regionale_woonafspraken/Documenten/Woonakkoord_regio_Zaanstreek_Waterland_2021_2025

van Waterland zijn regisseurs, die het concept Sturend Grondbeleid overzien en initiëren, zo nodig in samenwerking met marktpartijen.

2.2 Keuze grondbeleid gemeente Waterland

Met deze Nota Grondbeleid wordt de beleidskeuze gemaakt voor het toepassen van het concept Sturend Grondbeleid. Dit concept gaat uit van een manier van werken die door de tijdige inzet van grondbeleids-instrumenten, toegespitst op de locatie en situatie, leidt tot de tijdige bestuurlijk gewenste verandering in het ruimtelijk grondgebruik. Sturend Grondbeleid kan worden toegepast op elke willekeurige locatie en kan worden aangepast aan iedere specifieke situatie. Hierbij wordt de gemeente beschouwd als een actor 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 'Sturend Grondbeleid'. Doel van het gebruik van de grondbeleidsinstrumenten is het voeren van de regie over een ruimtelijke ontwikkeling. Ook kunnen d.m.v. 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 bestemmingsplan c.q. omgevingsplan;
- het sluiten van samenwerkings- of exploitatieovereenkomsten inclusief kostenverhaal;

- onteigenen.

In bovengenoemde grondbeleidsinstrumenten is een tweedeling te maken voor wat betreft de grondeigendom. De instrumenten grondverwerving, vestiging voorkeursrecht en onteigening hebben tot doel dat de grond in eigendom van de gemeente komt, veelal als onderdeel van de samenwerking met een marktpartij aan wie de grond wordt doorgestoten. 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.

Beleidsuitgangspunt:

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

2.3 Waarom de keuze voor Sturend Grondbeleid?

Sturend 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. Met de keuze voor

het concept Sturend Grondbeleid bepaalt de gemeente Waterland situationeel hoe zij handelt ten aanzien van het te voeren grondbeleid.



3 Grondbeleidsinstrumenten nu en onder de Omgevingswet

3.1 Inleiding

Het gemeentelijk grondbeleidsinstrumentarium bestaat uit een aantal eerder genoemde privaat- en publiekrechtelijke instrumenten. Hierna worden de afzonderlijke instrumenten toegelicht.

3.2 Grondverwerving

In het geval dat de gemeente Waterland een grondpositie wil innemen, beschikt zij primair over het instrument grondverwerving. Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen commercieel/planmatig verwerven enerzijds en het verrichten van strategische grondaankopen anderzijds.

Commerciële / planmatige verwerving

Commerciële dan wel planmatige verwerving vindt plaats in het kader van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (realisatie van een toekomstig bestemmingsplan c.q. omgevingsplan).

Strategische verwervingen

Nu en dan heeft de gemeente Waterland de mogelijkheid om gronden of onroerende zaken aan te kopen die nu of in de toekomst van strategisch belang kunnen zijn. Redenen voor aankoop kunnen zijn:

- gronden verwerven die van cruciaal belang zijn voor een voorgenomen ontwikkeling (sleutelpercelen);
- aankopen gericht op de verdere toekomst voor eigen gebruik om ontwikkelingen (publieke doelen) op termijn te kunnen realiseren;
- aankoop van gronden als ruilgrond of compensatiegrond voor sleutelpercelen of gronden voor eigen gebruik;
- gronden verwerven om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen;
- gronden die naast bestaande eigendommen van de gemeente zijn gelegen (buurmans grond) en die bij kunnen dragen aan een eventuele toekomstige uitbreiding van de gemeentelijk eigendommen. Voorwaarde daarbij is wel dat de gronden voor de marktwaarde kunnen worden verworven.

Aangezien bij dergelijk aankopen concrete planvorming ontbreekt, is hier extra aandacht nodig voor termijnen en de afweging van risico's, opbrengsten en kosten.

Beleidsuitgangspunt:

Indien de gemeente Waterland over wil gaan tot aankoop van gronden betreft dit voornamelijk de aankoop van gronden om strategische redenen zoals beschreven in deze nota.

3.3 Wijze van verwerving

Minnelijke verwerving van gronden en/of opstallen start met een duidelijke afbakening van de locatie. Vervolgens wordt een inventarisatie van de (kadastrale) eigendomssituatie en van de overige gerechtigden (huurders, pachters, etc.) gemaakt zodat elke belanghebbende in het proces wordt meegenomen. Veelal wordt een verwervingsstrategie opgesteld, die sterk afhankelijk is van de door de gemeente gewenste tijdsplanning en fasering, maar ook van de eigenaar en eventuele marktpartij(en) waarmee de gemeente samenwerkt.

De gemeente zal in geval van verwerving een taxatierapport van de marktwaarde van het te verwerven object laten opstellen door een externe deskundige. Het rapport vormt het uitgangspunt voor de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en zal als basis dienen om de verwachte maximaal te betalen prijs te ramen.

De grondverwerving c.q. het voeren van de onderhandelingen wordt gestructureerd en planmatig aangepakt waarbij wordt gezorgd voor een goede dossieropbouw c.q. dossiervoering en een goede organisatie en begeleiding van het proces. Een uitputtend verwervingsdossier is overigens noodzakelijk voor het met succes kunnen voeren van een eventuele, noodzakelijke onteigeningsprocedure.

Beleidsuitgangspunt:

De gemeente Waterland zal in geval van verwerving een taxatierapport laten opstellen door een externe deskundige.

3.4 Gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg)

Om de druk van marktpartijen op de grondmarkt te verminderen kan de gemeente Waterland een voorkeursrecht vestigen op percelen grond op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Als een eigenaar zijn grond wil verkopen zal hij die eerst moeten aanbieden aan de gemeente. Het voorkeursrecht ondersteunt de gemeente bij de grondverwerving van (strategische) percelen. Daarnaast kan het voorkeursrecht ook worden ingezet als faciliterend instrument voor een ontwikkelende marktpartij waarmee de gemeente een samenwerkings-overeenkomst heeft gesloten of gaat sluiten. Het voorkeursrecht kan door een besluit van de gemeenteraad (of het college van B&W) worden gevestigd op een gebied waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van het bestaande bestemmingsplan of in overeenstemming moet worden gebracht met het nieuwe bestemmingsplan.

3.4.1 Vestigingsbesluit, grondslag, duur en verlenging

Voor het vestigen en continueren van een voorkeursrecht zijn in de basis twee vestigingsbesluiten nodig. Het college kan op korte termijn een voorlopig voorkeursrecht vestigen. De gemeenteraad moet dan binnen drie maanden een definitief vestigingsbesluit nemen, op straffe van verval van rechtswege van het voorkeursrecht.

Voor het nemen van dit definitieve vestigingsbesluit door de raad zijn er drie vestigingsgrondslagen mogelijk, afhankelijk van de aanwezigheid van een eventuele planologische onderlegger:

- voorlopig voorkeursrecht, vooruitlopend op een ruimtelijk besluit (artikel 5 Wvg);
- de vastgestelde structuur/omgevingsvisie (artikel 4 Wvg);
- het vastgestelde bestemmings-/omgevingsplan (artikel 3 Wvg).

Per vestigingsgrondslag geldt een termijn waarbinnen een opvolgend planologisch/ruimtelijk besluit moet zijn vastgesteld om het voorkeursrecht van rechtswege in de lucht te houden. In onderstaand schema zijn de grondslagen en de tijdsduur schematisch weergegeven.

Vestigingsgrondslag	Duurvestiging
Voorgenomen bestemmingswijziging *Voorlopige aanwijzing door college*	drie maanden
Voorgenomen bestemmingswijziging *Definitieve vestiging door gemeenteraad*	drie jaar
Structuurvisie	drie jaar
Bestemmingsplan	tien jaar

De voortgang van de planologische ontwikkeling en de termijn waarop deze plaats moet vinden, bepaalt de keuze van de raad. Wanneer eenmaal een vestigingsgrondslag is gekozen, bindt de gemeente zich aan de daarbij geldende termijnen voor de vaststelling van een opvolgend planologisch/ruimtelijk besluit. Het voorkeursrecht blijft van kracht als deze termijnen worden gehaald. De gemeente hoeft tussentijds geen nieuw vestigings- of verlengingsbesluit te nemen. Daarnaast hoeft de gemeente het voorkeursrecht, na verloop van de geldingstermijn, niet meer vervallen te verklaren, maar vervalt dit van rechtswege.

3.4.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht onder de Omgevingswet

De Omgevingswet wijzigt de regeling van het voorkeursrecht op een aantal punten:

- De grondslagen voor vestiging worden aangepast aan de inhoud en terminologie van de Omgevingswet. “Bestemmingsplan” wordt vervangen door “omgevingsplan” en “structuurvisie” door zowel “omgevingsvisie” als “programma”. Ondanks de wijziging van de grondslagen blijft de reikwijdte van het voorkeursrecht gelijk.
- Het voorkeursrecht dient eerst te worden bekendgemaakt, waarna de beschikking binnen vier dagen moet worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het voorkeursrecht treedt daarna

direct in werking. De verplichting tot publicatie in de Staatscourant komt te vervallen.

- Er komt een nieuwe uitzondering op de aanbiedingsplicht; wanneer een eigenaar kan aantonen dat de beoogde koper in staat is om de nieuwe functie te realiseren zoals die op grond van het omgevingsplan is voorzien. De criteria waaraan moet worden voldaan hebben een vergelijkbaar strekking als de criteria die worden gesteld aan zelfrealisatieverweer bij onteigening.
- Een voorkeursrecht dat zijn grondslag heeft in het omgevingsplan geldt vijf jaar, met een mogelijkheid tot eenmalige verlenging van vijf jaar.
- Verval van rechtswege van een voorkeursrecht dat al vijf jaar is gebaseerd op een omgevingsplan en gevestigd is op gronden die de gemeente niet wenst te verwerven na aanbieding.

3.5 Bestemmingsplan, omgevingsplan en de omgevingsvergunning

In een bestemmingsplan legt de gemeente Waterland de bestemmingen voor een bepaalde locatie vast. In de regels bij een bestemmingsplan stelt zij voorwaarden aan de realisering van de bestemming, zoals maximale bouwhoogtes, bebouwingspercentages en bebouwingsgrenzen.

De gemeente Waterland kan uit verschillende vormen voor een bestemmingsplan kiezen:

- gedetailleerd bestemmingsplan.
- globaal eindplan.
- globaal plan met uitwerkingsplicht.
- bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (Chw) (zie Galgeriet).

De gemeenteraad heeft met het wel of voorlopig nog niet vaststellen van het bestemmingsplan een belangrijk instrument in handen. Met het bestemmingsplan en de bijbehorende plannen zoals het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan, de verkavelingsschets en dergelijke, kan de gemeente sturen in de stedenbouwkundige opzet, de fasering, het tempo van realiseren, het kwaliteitsniveau en de differentiatie. De gemeente Waterland

legt met haar bestemmingsplan en de bijbehorende plannen de vorm van planuitvoering vast, die haar in het publiek belang voor ogen staat. Dit is van belang om de volgende redenen:

- De gemeente geeft hiermee duidelijk aan wat zij wil realiseren.
- De gemeente geeft, in geval van het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst, duidelijk aan wat zij gerealiseerd wil zien en wanneer.
- De gemeente geeft, in geval van een beroep op zelfrealisatie, duidelijk aan, aan welke voorwaarden de zelfrealisator moet voldoen zodat de Kroon, indien de gemeente tot onteigening overgaat en een grondeigenaar dan een beroep op zelfrealisatie doet, beter kan toetsen of het beroep op zelfrealisatie succesvol is.

Tevens heeft het soort bestemmingsplan invloed op de mate van sturing. De vaststelling van een gedetailleerd bestemmingsplan, waaruit een rechtstreekse bouwtitel ontstaat, brengt met zich mee dat de gemeente vergunningaanvragen die voldoen aan het bestemmingsplan moet honoreren zodra het bestemmingsplan in werking is getreden. Daarom gaat in het kader van Sturend Grondbeleid de voorkeur uit naar een globaal plan met uitwerkingsplicht. Het vaststellen, het al dan niet nader uitwerken en de invulling van een bestemmingsplan kunnen door de gemeente Waterland dan worden ingebracht in onderhandelingen met een initiatiefnemer. Zolang niet alle gronden binnen een plangebied in eigendom zijn verworven, dan wel een samenwerking is aangegaan met grondeigenaren c.q. marktpartijen, verdient het aanbeveling om de bestemming zo globaal mogelijk te houden.

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet kunnen gemeenten experimenteren met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Binnen dit experiment mag op onderdelen worden afgeweken van een aantal wetten

en besluiten, waaronder de Wro en het Bro. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft één integraal plan, waarin niet alleen regels over goede ruimtelijke ordening zijn opgenomen, maar waarin (net als in een omgevingsplan) de fysieke leefomgeving centraal staat. Dit betekent dat in het plan regels kunnen worden opgenomen over o.a. het waarborgen van de veiligheid, gezondheid, milieu, welstand, natuurbescherming en duurzaamheid. Voor de ontwikkeling van Galgeriet heeft de gemeente Waterland reeds gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vastgesteld.

De gemeente geeft door middel van globale bestemmingen de kaders aan waarbinnen initiatieven vanuit de markt tot ontwikkeling kunnen komen. Op basis van een concreet initiatief wordt beoordeeld of deze toelaatbaar is. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een planperiode van maximaal 20 jaar.

Beleidsuitgangspunt:

De gemeente zal geen planologische medewerking verlenen indien het bouwinitiatief in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of als het plan voor de gemeente economisch niet uitvoerbaar is.

Planschade

Door bestemmingsplanwijzigingen kunnen eigenaren en omwonenden planschade lijden. Een aspect dat dient te worden meegewogen, met name bij herontwikkelings- en inbreidingsprojecten. De planschade dient op voorhand inzichtelijk te worden gemaakt door het opstellen van een planschaderisicoanalyse en via een planschadeovereenkomst te worden doorgelegd naar de initiatiefnemer.

Beleidsuitgangspunt:

Bij de voorbereiding van een planologische wijziging op verzoek van een initiatiefnemer zal altijd een planschaderisicoanalyse worden opgesteld door een door de initiatiefnemer aan te wijzen bureau, op kosten van de initiatiefnemer. Het resultaat en (eventuele) aanpassing kunnen worden doorgevoerd in het plan ter voorkoming/vermindering van planschade.

Beleidsuitgangspunt:

Een planschaderisicoanalyse kan op schriftelijk verzoek van de aanvrager achterwege worden gelaten:

a. indien de aanvrager schriftelijk heeft verklaard zich bewust te zijn van een zeker planschaderisico; en
b. indien de aanvrager zich door middel van een overeenkomst verbindt om eventuele planschade te vergoeden en
c. indien het aannemelijk is dat geen planschade zal optreden.

3.5.1 Van bestemmingsplan naar omgevingsplan onder de Omgevingswet

In de Omgevingswet gaat het omgevingsplan het bestemmingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan en de beheersverordening vervangen. De meest in het oog springende wijzigingen zijn;

- Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan vaststellen voor haar hele grondgebied.
- Het omgevingsplan heeft een bredere reikwijdte dan het bestemmingsplan, het kan regels bevatten die over de hele fysieke leefomgeving gaan en beperkt zich dus niet tot planologische aspecten.
- De plicht om na tien jaar te actualiseren is komen te vervallen.
- Het loslaten van de actualisatieplicht leidt ook tot een ander soort toets op de uitvoerbaarheid van een omgevingsplan. De onderzoekslasten worden beperkt omdat alleen de haalbaarheid moet worden

aangetoond en daarbij niet langer de uitvoering en uitvoeringstermijn gegarandeerd moeten worden.
- De Omgevingswet biedt de mogelijkheid tot delegatie van de bevoegdheid tot wijzigen van het omgevingsplan van de raad aan het college. Hierbij gaat het om de bevoegdheid tot het vaststellen van delen, het uitwerken, wijzigen of het stellen van nadere eisen.

3.6 Samenwerkings- en exploitatieovereenkomsten

In het onderhandelingstraject kan de gemeente Waterland worden geconfronteerd met een grondeigenaar die op zijn eigen grond wil ontwikkelen en stelt zelf, of in samenwerking met derden, de beoogde bestemming te kunnen en willen realiseren (zelfrealisatie). Dit voornemen moet reëel zijn. Dat is niet het geval als de marktpartij zich onredelijk opstelt in onderhandelingen om tot een samenwerking te komen.

De gemeente Waterland werkt samen met een bepaalde marktpartij, waarbij uitgangspunt is zo weinig mogelijk risico voor de gemeente en maximaal kostenverhaal. Gebruik wordt gemaakt van de specifieke kennis en de grondpositie van de marktpartij om de ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Een afweging voor een marktpartij om aan een samenwerkingsovereenkomst deel te nemen kan zijn dat hij graag in een vroeg stadium betrokken is bij het ontwikkelproces voor de locatie, zodat hij daar invloed op kan uitoefenen. Tevens zal de marktpartij tot doel hebben de locatie uiteindelijk zelf te mogen ontwikkelen en daarmee haar bouwvolume veilig te stellen.

De gemeente Waterland kan het voortouw nemen bij het tot stand komen van een overeenkomst op basis van vooraf benoemde doelstellingen, randvoorwaarden en uitgangspunten. Ook als samenwerking niet wordt nagestreefd, maar wel een beroep op zelfrealisatie wordt gedaan, moet vooraf goed worden overdacht en met motieven onderbouwd hoe de gemeente de overeenkomst vorm wil geven. Rechten van grondeigenaren dienen te worden gerespecteerd op basis van de algemene beginselen van

behoorlijk bestuur. Als de gemeente Waterland beslagen ten ijs komt en zich professioneel presenteert zal dit bij de marktpartij respect afdwingen en vertrouwen scheppen in een goede afloop van het project. Ook wordt de kans verhoogd dat de gemeente eerder en beter het door haar gewenste eindresultaat bereikt, dan wanneer een ad hoc beleid wordt gevoerd.

Het college zal voor het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers een standaardovereenkomst als uitgangspunt nemen. De gemeente zal twee jaar na inwerkingtreding van deze nota de standaardovereenkomst evalueren.

Beleidsuitgangspunt:

De gemeente Waterland hanteert als uitgangspunt dat een anterieure overeenkomst moet zijn gesloten voordat een ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Beleidsuitgangspunt:

Naast het kostenverhaal zullen in de anterieure overeenkomst, voor zover nodig, ook regels worden opgenomen over fasering, koppeling van werkzaamheden en eisen aan de woningbouw categorieën.

Beleidsuitgangspunt:

De gemeente hanteert als uitgangspunt bij de onderhandelingen met initiatiefnemers de standaard overeenkomst.

3.7 Onteigening

Onteigening is een forse inbreuk op het eigendomsrecht en is daarom met veel (rechts)waarborgen omkleed en dient te worden gezien als een uiterst

middel om het ruimtelijke beleid (tijdig) te kunnen realiseren. In beginsel blijft minnelijke verwerving, dan wel het sluiten van een overeenkomst, de meest aangewezen weg. Voorkomen moet worden dat de gemeente bij de onderhandelingen noodgedwongen 'boven de markt' gaat zitten. Dit kan leiden tot prijsopdrijving waardoor, gelet op de precedentwerking, de onderhandelingen met grondeigenaren steeds moeilijker zullen worden. Een ander obstakel kan zijn dat de eigenaar niet, of veel later dan door de gemeente wenselijk wordt geacht, tot een verkoop bereid is.

Van het starten van een administratieve onteigeningsprocedure kan een belangrijke stimulans uitgaan om alsnog aan minnelijke verwerving medewerking te verlenen, zeker als deze wordt gebaseerd op maatstaven die bij onteigening worden gehanteerd. Het voeren van een twee sporenbeleid verdient daarbij de voorkeur, dat wil zeggen naast het voeren van minnelijke onderhandelingen ter voorkoming van een onteigening tevens de administratieve onteigeningsprocedure starten. Het belang van een effectieve risicoanalyse en daarop gebaseerde planmatige verwerving wordt daarmee onderstreept.

3.7.1 Onteigening onder de Wro

Als het planologisch proces het stadium van ontwerpbestemmingsplan heeft bereikt kan een onteigeningsplan administratief worden voorbereid op basis van de Onteigeningswet (Ow). Deze kent verschillende titels tot onteigening, de belangrijkste zijn: Titel IIa en Titel IV. Titel IIa biedt de mogelijkheid tot onteigening ten behoeve van de aanleg van infrastructuur met bijkomende voorzieningen. Titel IV regelt de onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting op basis van onder meer een bestemmingsplanwijziging of een bouwplan.

Het nemen van een verzoekbesluit tot onteigening biedt de gemeente Waterland niet alleen uitzicht op eigendomsverwerving, maar wordt ook gebruikt als drukmiddel in onderhandelingen tot minnelijke aankoop van de grond, het eerder genoemde 'tweesporenbeleid'. Eigendomsverkrijging via

onteigening kan worden doorkruist door een grondeigenaar die met succes een beroep doet op zelfrealisatie indien hij, al dan niet in samenwerking met een bouwer, bereid en in staat is om de door de gemeente voorgestane ontwikkeling uit te voeren, onder de door de gemeente Waterland redelijkerwijze te stellen randvoorwaarden.

Zodra een bestemmingsplan is vastgesteld kan de raad een verzoekbesluit tot onteigening nemen. Hiermee verzoekt de gemeente de Kroon om een koninklijk besluit tot onteigening te nemen. De Kroon gaat vervolgens na of het verzoek aan alle eisen voldoet. Indien dit het geval lijkt te zijn, stelt de Kroon een ontwerp koninklijk besluit op en legt dit samen met de bijbehorende stukken ter inzage. Het verzoek kan geheel of gedeeltelijk worden afgewezen naar aanleiding van de bij de Kroon naar voren gebrachte zienswijzen. Ook wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend of wanneer de zienswijzen niet ontvankelijk zijn kan de Kroon oordelen dat er aanleiding bestaat om het verzoek geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Bij het beoordelen van het verzoek tot onteigening worden door de Kroon de volgende maatstaven gehanteerd:

- strijd met het recht;
- publiek belang, ruimtelijk ontwikkelingsbelang of volkshuisvestingsbelang;
- noodzaak;
- urgentie.

In het verzoekbesluit van de raad dienen, indien het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, opschortende en ontbindende voorwaarden te worden opgenomen. Deze voorwaarden houden in dat niet tot dagvaarding zal worden overgegaan voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en dat het verzoekbesluit tot onteigening vervalt in het geval het bestemmingsplan geen hogere goedkeuring verkrijgt. De administratieve

voorbereiding van het verzoekbesluit kan gelijk oplopen met de voorbereiding van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling dient in de raadsvergadering eerst het bestemmingsplan te worden vastgesteld en daarna kan het verzoekbesluit worden genomen.

3.7.2 Onteigening onder de Omgevingswet

De Omgevingswet zal dit instrument en met name de administratieve onteigeningsprocedure ingrijpend veranderen. Niet de Kroon maar de raad zal de onteigeningsbeschikking waarin de gronden ter onteigening worden aangewezen, nemen. Daarnaast wijzigen onderstaande punten.

- Het onteigeningsbelang moet worden onderbouwd aan de hand van de aan de locatie toegedeelde functies. Het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en het projectbesluit kunnen de grondslag van het onteigeningsbelang zijn.
- De onteigeningscriteria worden wettelijk vastgelegd, waarbij nieuw is dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt wanneer het aannemelijk is dat binnen afzienbare tijd alsnog overeenstemming kan worden bereikt.
- Belanghebbenden moeten bij de raad een zienswijze indienen en niet meer bij de Kroon.
- De onteigening moet worden bekrachtigd door de bestuursrechter. Daarna is hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- De schadeloosstelling wordt vastgesteld in een verzoekprocedure bij de burgerlijke rechter en niet meer als vordering in een dagvaardingsprocedure.



4 Kostenverhaal nu en onder de Omgevingswet

4.1 Inleiding

Overeenkomstig de doelstelling van de Afdeling Grondexploitatie (GREX) in de Wro verhaalt de gemeente de uit het project voor de gemeente voortvloeiende kosten op de initiatiefnemer. Het gemengde (publiek/privaat) stelstel van de Wro geeft de gemeente primair de mogelijkheid om via privaatrechtelijke overeenkomsten te komen tot kostenverhaal. Wanneer grondeigenaar en gemeente niet tot overeenstemming komen, kan de gemeente publiekrechtelijke instrumenten inzetten. Dit moet voorafgaand aan de ontwikkeling, uiterlijk voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie gaat, worden bepaald en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan moet duidelijk zijn of het kostenverhaal anderszins is verzekerd anders dient tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het privaatrechtelijke spoor met een anterieure overeenkomst is niet afdwingbaar, maar wordt in de praktijk door de gemeente Waterland vrijwel altijd toegepast. Zogenoemde 'betaalplanologie' is niet toegestaan. Dat wil zeggen dat een anterieure overeenkomst niet als voorwaarde mag worden gesteld voor medewerking aan een bestemmingswijziging.

4.2 Privaatrechtelijk kostenverhaal: de anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de gemeente Waterland en een grondeigenaar/marktpartij financiële afspraken over de ontwikkeling vastleggen. Ook kan in deze overeenkomst worden vastgelegd hoe de verdeling is van taken, verantwoordelijkheden en risico's en aan welke eisen de ontwikkeling moet voldoen op het gebied van locatie-eisen, programmering en planning. Over de inhoud van een anterieure overeenkomst is niets vastgelegd in de Wro en hier hebben partijen dan ook contractsvrijheid. Zo kunnen ook kosten worden opgenomen die niet via een exploitatieplan kunnen worden verhaald. Hierbij is de gemeente Waterland wel gebonden aan de uitgangspunten van het Burgerlijk Wetboek (BW) en de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In een anterieure overeenkomst kunnen onder meer de volgende onderwerpen worden geregeld.

- In geval van woningbouwontwikkeling: afspraken over te realiseren woningcategorieën en aantallen.
- Locatie-eisen bij ontwikkeling van bedrijfsruimte of bedrijventerreinen.
- Afspraken over bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte.
- Benodigde grondtransacties (bijvoorbeeld overdracht openbaar gebied naar gemeente).
- Kostenverhaal en voorwaarden tot verzekering van kostenverhaal (bankgarantie of vooruitbetaling).
- Doorleggen van planschadeclaims.

4.2.1 Bijdrage in gemeentelijke projectkosten bij woningen

De vaste bedragen die door de gemeente Waterland in rekening worden gebracht als bijdrage in gemeentelijke projectkosten bij woningen zijn met het opstellen van deze Nota Grondbeleid verhoogd, omdat deze niet kostendekkend bleken te zijn. Er is vastgehouden aan een vast bedrag per woning, omdat de ervaring leert dat marktpartijen goed uit de voeten kunnen

met deze systematiek. Het zorgt voor duidelijkheid en eenduidigheid en voorkomt discussies over voor- en nacalculaties. De bijdrage is vastgesteld op een bedrag van € 10.~~276,20~~615,31 per woning bij betaalbare woningen en vrijesectorwoningen en € 5.~~138,10~~307,66 per sociale woning. Bij binnenplanse afwijkingen bedraagt de bijdrage in de gemeentelijke projectkosten € 5.~~138,10~~307,66 voor een betaalbare woning en vrijesectorwoning en € 2.~~569,05~~653,83 voor een sociale woning.[2]

Voor het kostenverhaal van bouwplannen voor één woning wordt met de wettelijke maximale bijdrage van € ~~9.134,40~~10.252,-[3] gerekend. De gemeentelijke projectkosten worden naast de bouwleges in rekening gebracht en omvatten onder meer de volgende kosten:

- stedenbouwkundige visie;
- projectleiding;
- planologische procedures;
- eventueel civieltechnisch toezicht op de inrichting van de openbare ruimte.

De kosten van de noodzakelijke (digitale) opstelling van het planologische document worden in alle gevallen op basis van de werkelijke kosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

4.2.2 Bijdrage in gemeentelijke projectkosten bij niet-woningen

Voor de bijdrage van de initiatiefnemer in de gemeentelijke projectkosten bij niet-woningen wordt de plankostenscan toegepast. Hiervan is sprake bij de ontwikkeling van detailhandel, horeca, recreatie, etc. De plankostenscan is een Excelmodel waarbij door middel van het beantwoorden van vragen en het invullen van de projectgegevens wordt uitgerekend wat de plankosten zullen zijn.

---

[2] ~~Inflatiecorrectie.~~

[3] ~~Inflatiecorrectie.~~

De huidige Regeling plankosten exploitatieplan met het bijbehorende rekenmodel voor plankosten is als bijlage 1a bij deze nota gevoegd. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Omgevingsregeling en het bijbehorende rekenmodel van toepassing. Hoofdstuk 13 Kostenverhaal van de Omgevingsregeling en het rekenmodel zijn als bijlage 1b bij deze nota gevoegd.

4.2.3 Bijdrage in gemeentelijke projectkosten bij gemengde bestemmingen

Bij projecten waarbij een combinatie van bestemmingen wordt gemaakt (zoals woon-winkelpanden of woningen gecombineerd met bedrijven) wordt de bijdrage van de initiatiefnemer in de gemeentelijke projectkosten ook berekend met behulp van de plankostenscan.

Het is niet mogelijk om een combinatie te maken van de vaste prijzen voor woningen en de resultaten van de plankostenscan voor andere functies. Er wordt immers één planologische maatregel voor een project genomen, waarvoor de daaraan te besteden uren de basis vormen voor het resultaat van de plankostenscan.

4.2.4 Privaatrechtelijk kostenverhaal onder de Omgevingswet

De regelgeving onder de Omgevingswet zal voor de gemeente Waterland geen grote gevolgen hebben voor de huidige wijze van privaatrechtelijk kostenverhaal. De anterieure overeenkomst blijft onder de Omgevingswet bestaan. De belangrijkste wijzigingen spelen op het gebied van het publiekrechtelijk kostenverhaal, waarover hierna meer.

4.3 Publiekrechtelijk kostenverhaal: het exploitatieplan

Indien met een marktpartij geen overeenstemming wordt bereikt in de vorm van een anterieure overeenkomst, zodat het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, is de gemeente Waterland verplicht om samen met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan biedt de gemeente een publiekrechtelijke grondslag om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op de grondeigenaren en om regels en eisen te

stellen ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie, daarbij mogen alleen kosten worden verhaald die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van het Bro. Hierin zijn allereerst de kosten opgenomen voor de inbrengwaarde van gronden die worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van de gronden binnen het exploitatieplangebied (werkelijke waarde, sloopkosten en kosten voor het vrij maken van de grond van alle gebruiksrechten). Daarnaast zijn andere kostensoorten opgenomen zoals plankosten (via de plankostenscan), planschade, bouw- en woonrijp maken (indien van toepassing) en de kosten voor de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied.

Binnen de gemeente Waterland heeft het opstellen van een exploitatieplan niet de voorkeur en wordt het kostenverhaal zoveel mogelijk verzekerd door het sluiten van anterieure overeenkomsten.

4.3.1 Publiekrechtelijk kostenverhaal: kostenverhaalsregeling onder de Omgevingswet

Publiekrechtelijk kostenverhaal onder de Omgevingswet wijkt op onderdelen af van de huidige regeling. Het exploitatieplan verdwijnt en het publiekrechtelijke kostenverhaal moet door middel van kostenverhaalsregels worden vastgelegd in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, of in het projectbesluit.

Voor publiekrechtelijk kostenverhaal zijn er onder de Omgevingswet twee systemen. Er is een nieuw systeem voor kostenverhaal toegevoegd ten opzichte van de Wro: kostenverhaal zonder tijdvak. Dit nieuwe systeem is bestemd voor organische gebiedsontwikkeling; gebiedsontwikkeling zonder eindbeeld en zonder tijdvak.

Het toedelen van globale en flexibele functies aan locaties is bij kostenverhaal zonder tijdvak eenvoudiger. Bij het vaststellen van het omgevingsplan is geen gedetailleerde raming van kosten en opbrengsten vereist. De kosten en bijdragen worden pas bij de aanvraag geconcretiseerd.

Kostenverhaal vindt hier plaats aan de hand van waardevermeerdering per locatie. Bij de eindafrekening kan binnen kostensoorten worden geschoven.

Naast kostenverhaal zonder tijdvak bestaat er onder de Omgevingswet ook kostenverhaal met tijdvak, als onderdeel van het omgevingsplan.

Het innen van kosten gebeurt onder de Omgevingswet via de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld, dus niet meer via de omgevingsvergunning. Het moment van eindafrekening wordt niet meer voorgeschreven. Het omgevingsplan bepaalt dit en Initiatiefnemers kunnen daarnaast vanaf vijf jaar na betaling een individuele eindafrekening vragen.

4.4 Bovenwijkse kosten, bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Speciale aandacht verdienen de kosten die betrekking hebben op meerdere exploitatiegebieden. De Wro biedt mogelijkheden om dergelijke kosten te verhalen via privaatrechtelijke en publiekrechtelijke weg. De toelichtingen op de Wro en Bro en de kamerstukken bevatten geen scherpe definities van en afbakening tussen deze kosten. Om kostenverhaal zo helder mogelijk te maken hanteert de gemeente Waterland de volgende omschrijvingen.

Bovenwijkse kosten: kosten voor een voorziening binnen of buiten een exploitatiegebied die van nut is voor meerdere exploitatiegebieden. Een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen kan via de anterieure overeenkomst dan wel het exploitatieplan worden verhaald.

Bovenplanse kosten: de Wro biedt de mogelijkheid om bovenplanse kosten publiekrechtelijk te verhalen in de vorm van een fondsbijdrage. Deze kosten moeten samenhangende ontwikkelingen op verschillende locaties mogelijk

maken zonder dat deze in één grondexploitatie zijn opgenomen. Voorwaarde voor het verhalen van dergelijke kosten is dat in de structuurvisie of omgevingsvisie aanwijzingen zijn gegeven over de bestedingen die ten laste komen van het fonds.

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen: bijdrage aan de kosten voor de ontwikkeling van een samenhangend gebied, die via de privaatrechtelijke weg worden verhaald. Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft de gemeente de mogelijkheid om een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling overeen te komen. Een dergelijke bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling dient tevens te zijn opgenomen en te zijn onderbouwd in een gemeentelijke structuurvisie of omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie Waterland 2030 is nog geen sprake van een onderbouwing voor bovenplanse kosten of bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de eerstvolgende herziening van de omgevingsvisie weegt de gemeente Waterland af of zij wel een onderbouwing opneemt voor het verhalen van bovenplanse kosten en een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Beleidsuitgangspunt:

Bij de herziening van de gemeentelijke omgevingsvisie beziet de gemeente Waterland in hoeverre zij hierin een regeling bovenplanse kosten en bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling wil opnemen.

5 Grondprijsbeleid en methoden van gronduitgifte

5.1 Grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid geeft inzicht in de methode waarmee de gemeente Waterland grondprijzen bepaalt bij het uitgeven van grond. De gemeente

Waterland heeft het grondprijsbeleid uitgewerkt in een separate grondprijzenbrief. Het college stelt jaarlijks de grondprijzenbrief vast, met grondprijzen voor bouwgrond, bedrijventerreinen, sociale huurwoningen, snippergroen etc. Voorafgaand aan de besluitvorming wordt een taxateur of taxatiecommissie geconsulteerd om te zorgen dat de grondprijzen marktconform zijn.

De grondprijzenbrief vormt het kader waarbinnen onderhandelingen over grondprijzen plaatsvinden en is als **bijlage 2** opgenomen bij deze Nota.

5.2 Categorieën

Bij de verkoop en verhuur van grond/onroerende zaken worden de volgende categorieën gehanteerd.

1. Snippergroen (maximaal 50 m²)
2. Bouwgrond
3. Grond voor sportbeoefening
4. Erfpachtgrond
5. Landbouwgrond
6. Volkstuinen
7. Grond voor groenadoptie
8. Strategische grond (bijvoorbeeld voor toekomstige nieuwbouw)

Het is aan het college om te bepalen onder welke categorie de betreffende grond/onroerende zaak valt. Voor de verkoop- en verhuurprijzen van gronden vallend onder categorie 1 tot en met 8 wordt verwezen naar de grondprijzenbrief in **bijlage 2** van deze nota.

5.3 Algemene verkoopvoorwaarden

De hieronder genoemde voorwaarden gelden bij elke verkoop van grond/onroerende zaken (in alle categorieën).

5.3.1 Beeldbepalend groen en bomen

Voor alle categorieën geldt dat als de bedoelde grond/onroerende zaak onderdeel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur (voortkomend uit de ten tijde van de aanvraag vigerende groenvisie) of indien er op de bedoelde grond/onroerende zaak een boom staat die op de lijst van waardevolle bomen wordt genoemd, zal een verzoek om aankoop van de grond/onroerende zaak worden afgewezen. Het college heeft de bevoegdheid hiervan gemotiveerd af te wijken.

5.3.2 Kabels en leidingen

Voor alle categorieën geldt dat als er in de bedoelde grond/onroerende zaak kabels en/of leidingen aanwezig zijn, een verzoek om aankoop van de grond/onroerende zaak wordt afgewezen. Het college heeft de bevoegdheid hiervan gemotiveerd af te wijken. Wanneer er in overeenstemming met de koper wordt besloten om de grond toch te verkopen en het is noodzakelijk dat de in het te verkopen perceel gelegen kabels en leidingen verlegd dienen te worden, dan komen de kosten voor het verleggen voor rekening van de koper.

5.3.3 Verkoop/verhuur van snippergroen

Reststroken grond, ook wel snippergroen genoemd, kunnen van grote waarde zijn voor aanliggende eigenaren. Het betreft gronden die geen onderdeel zijn van de groenstructuur, het openbaar nut niet dienen, waar geen kabels, leidingen en rioleringen in de grond liggen en waar geen toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voorzien is.

Uitgangspunt is dat de grond pas in gebruik gegeven, verhuurd of verkocht wordt als binnen de organisatie naar de volgende onderwerpen onderzoek is gedaan en daar geen negatief oordeel uit is gekomen:

1. eigendomssituatie;
2. locatie van de grond (strategische waarden);
3. groenvisie;
4. wegen en verkeer;
5. kabels en leidingen;
6. erfgoed;

7. beheersmatige aspecten.

De specifieke vereisten per onderwerp zijn in een lijst in **bijlage 3** behorende bij deze nota opgenomen.

De kosten voor het in behandeling nemen van een verzoek tot aankoop van gemeentegrond, zijn als volgt en worden bij de verkoopprijs opgeteld.

- het in behandeling nemen van het verzoek tot aankoop/verhuur grond (à € ~~91,34~~94,35);
- de KLIC-melding (à € ~~74,22~~76,67)[4]

De verkoopprijs/verhuurprijs van gemeentegrond is vastgelegd in de grondprijzenbrief.

5.3.4 Groenadoptie

Gemeentegrond kan in aanmerking komen voor groenadoptie. Dit houdt in dat bewoners van de gemeente Waterland gemeentegrond mag onderhouden, waarbij het stuk grond openbaar toegankelijk moet blijven voor andere bewoners. Zo mag de grond bijvoorbeeld niet omheind worden door een schutting.

De spelregels en de interne richtlijnen voor het in beheer geven van gemeentegrond zijn opgenomen in **bijlage 4** behorende bij dit grondbeleid.

Bij groenadoptie geldt er een minder strikte controle dan bij de verzoeken tot aankoop of huur van gemeentegrond omdat een overeenkomst van groenadoptie te allen tijde direct opzegbaar is.

5.3.5 Aanpassing bestemmingsplan

---

[4] ~~Inflatiecorrectie.~~

Veel van de verkochte grond krijgt na verkoop een andere bestemming dan de bestemming zoals vermeld in het bestemmingsplan. Een perceel gemeentegroen wordt na verkoop door de koper bij zijn eigendom getrokken en maakt over het algemeen deel uit van zijn tuin. De consequentie hiervan kan zijn is dat de situatie dan niet meer in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Het is echter niet efficiënt om bij elke verkoop een herziening van het bestemmingsplan door te voeren. Om die reden zal aanpassing pas bij een integrale herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden en wordt de ontstane situatie waarbij de grond wordt gebruikt als tuin, tot die herziening gedoogd.

In de met kopers van dergelijke percelen te sluiten koopovereenkomst wordt een bepaling opgenomen waaruit blijkt dat de koper zich bekend verklaart met het feit dat de bestemming van het gekochte openbaar groen betreft een dus eigenlijk niet als tuin mag worden gebruikt. Ook wordt melding gemaakt van de mogelijke aanpassing van de bestemming bij een integrale herziening van het bestemmingsplan, maar dat het risico dat als deze aanpassing niet (volledig) plaatsvindt geheel voor risico van de koper is. Indien de grond wordt aangekocht ten behoeve van bebouwing dan is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Bovenstaande bepaling wordt als kwalitatieve verplichting vastgelegd in de koopovereenkomst.

5.3.6 Minimale verkoop en/of verhuurprijs

In verband met werkzaamheden die door de gemeente Waterland verricht dienen te worden bij verkoop van grond/onroerende zaken zal – ongeachte de grootte – bij:

- verkoop een minimale totale verkoopprijs van zeshonderdachtenveertig euro en eenenzeventig cent (€ 648,71)~~vijfhonderd en vijftig euro (€ 627,99)~~ worden aangehouden;
- verhuur een minimale totale verhuurprijs van vierenzestig euro en zevenentachtig cent (€ 64,87)~~vijf en vijftig euro (€ 62,80)~~ worden aangehouden.

5.3.7 Indexatie

De bedragen genoemd in deze nota en de bijbehorende bijlagen worden jaarlijks geïndexeerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI, 2015=100), reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).



[5] Inflatiecorrectie

6 Woningbouwprogramma en sociale woningbouw

6.1 Inleiding

De gemeente Waterland heeft een groeiende aantrekkingskracht op woningzoekenden. Momenteel is in alle segmenten van de woningmarkt de vraag groter dan het aanbod. De gemeentelijke woningmarkt staat onder invloed van de nabijheid van de stad Amsterdam, waar de druk op de woningmarkt logischerwijs overloopt naar de regio en zorgt voor een verwachte verdere groei van de woningvraag in de komende decennia. Daarnaast heeft ook de gemeente Waterland te maken met toenemende vergrijzing van de bevolking gekoppeld aan een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

In de Woonvisie 2025 staat woningbouw dan ook centraal. De gemeente Waterland neemt haar verantwoordelijkheid om de woningnood te bestrijden

en pakt een actieve rol. De volgende, voor het grondbeleid van belang zijnde opgaven zijn in de Woonvisie geformuleerd.

- Waterland heeft een hoge groeiverwachting, bouwplannen zijn noodzakelijk.
- De gemeentelijke woningmarkt is niet goed toegankelijk voor starters. Het prijsniveau van koopwoningen ligt hoog en het aanbod sociale huurwoningen is beperkt.
- De sociale huursector wordt voor 30% bewoond door huishoudens buiten de doelgroep.
  Ongeveer een derde van de doelgroep woont buiten de sociale sector.
- De wachttijden voor sociale huur zijn onaanvaardbaar hoog.
- Vergrijzing; het aantal 75-plussers neemt fors toe en ook het aantal eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden) groeit.

In dit hoofdstuk worden een aantal definities gegeven, doelgroepen gespecificeerd en wordt er een uitwerking gegeven aan het beleid om sociale woningbouw binnen het segment te behouden.

6.2 Definities

- Sociale huurwoning
  Een sociale huurwoning is een woning met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd (Bro).
- Betaalbare woning
  Een betaalbare woning is een middeldure huurwoning of betaalbare koopwoning met een maximale huurprijs of maximale koopprijs conform het separaat door de gemeente Waterland vastgestelde Beleidsstuk 30-30-40, welke is opgenomen in **bijlage 6** van deze Nota Grondbeleid.
- Starter
  Als starter wordt aangemerkt iemand die zich voor het eerst op de

woningmarkt begeeft.

Indien in bestaande overeenkomsten woningsegmenten staan opgenomen die niet onder deze definities vallen (maar nog onder een ouder regime), geldt als uitgangspunt dat afspraken op basis van het ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst geldende grondbeleid geldig blijven.

Indien in bestaande overeenkomsten afwijkende afspraken zijn gemaakt ten aanzien van het regime wat van kracht was ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst, prevaleren die gemaakte afspraken.

- CPO
  particulier opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, sub d. juncto vierde lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL).

6.3 Verdeling woningbouwprogramma

De verdeling van het woningbouwprogramma bij woningbouwprojecten is als volgt:

- 30% sociaal (huur)
- 30% betaalbaar (huur of koop)
- 40% vrije sector

Voor de verdere uitwerking van de verdeling van het woningbouwprogramma bij woningbouwprojecten wordt verwezen naar het Beleidsstuk 30-30-40, welke is opgenomen in **bijlage 6** van deze Nota Grondbeleid.

Bij woningbouwprojecten waarbij 80 of meer woningen gebouwd worden, kunnen afspraken worden gemaakt over de invulling van de 40% vrije sector woningen. Deze afspraken hebben als uitgangspunt te komen tot een

gedifferentieerd woningaanbod, waarbij wordt bijgedragen aan de doelstellingen zoals vastgelegd in de Woonvisie 2025.

Bij woningbouwprojecten waarbij 5 of minder woningen worden gerealiseerd zal het Beleidsstuk 30-30-40, welke is opgenomen in bijlage 6 van deze Nota Grondbeleid, niet van toepassing zijn.

Ditzelfde geldt voor CPO-initiatieven. Wel wordt bij dit soort projecten door het college beoordeeld of daadwerkelijk sprake is van een groep particulieren die over gaan tot het realiseren van woningen waarvan zij zelf de eigenaar zijn of worden en waarin zij zelf duurzaam gaan wonen. Indien daarvan geen sprake is, en in feite een of meer commerciële ontwikkelaars proberen onder de gemeentelijke kaders uit te komen, worden de kaders van Beleidsstuk 30-30-40 onverkort toegepast.

6.4 Sociale- en betaalbare woningbouw

De vraag naar sociale- en betaalbare woningen binnen de gemeente Waterland is groot. De wachttijd voor een sociale huurwoning is onaanvaardbaar hoog en het aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen is gering. De gemeente zet daarom de komende jaren in op uitbreiding van het aantal sociale- en betaalbare woningen.

6.4.1 Doelgroepen

De gemeente Waterland stelt een separate doelgroepenverordening en het Beleidsstuk 30-30-40 op waarin vooralsnog wordt geregeld voor welke doelgroepen de te bouwen sociale- en betaalbare woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening en het Beleidsstuk 30-30-40 dat de sociale- en betaalbare woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

6.4.2 Behoud van sociale- en betaalbare woningen

De sociale huursector wordt voor ongeveer 30% bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Daar staat tegenover dat ongeveer een derde van de doelgroep buiten de sociale sector woont, met name in koopwoningen. Om meer grip uit te oefenen op het aandeel sociaal en betaalbaar binnen de vastgestelde woningbouwprogrammering staat de gemeente Waterland een aantal instrumenten ter beschikking. Door deze instrumenten zo nodig gecombineerd in te zetten wordt beoogd sociale en betaalbare woningen binnen het segment te behouden en speculatieve verkoop tegen te gaan.

6.4.2.1 Het eerste recht van koop voor de gemeente

Bij een eerste recht van koop ligt het initiatief bij de eigenaar van het registergoed/onroerende zaak omdat een dergelijk recht pas aan de orde komt wanneer de eigenaar tot verkoop wil overgaan. Op dat moment zal de onroerende zaak eerst te koop moeten worden aangeboden aan de gemeente. Bij een eerste recht van koop kunnen partijen al bij het verlenen daarvan de koopsom vastleggen of kan worden vastgelegd op welke wijze de koopsom moet worden bepaald. Wanneer de gemeente Waterland besluit niet tot koop over te gaan, is de eigenaar vervolgens vrij het registergoed/de onroerende zaak aan een ander te verkopen. De gemeente kan dus van dit recht af zien, dit dient per keer te worden beoordeeld.

Het eerste recht van koop dient als een kettingbeding te worden opgenomen in de akte met de initiatiefnemer zodat het beding bij verkoop steeds wordt overgenomen in een volgende akte.

Wanneer de gemeente Waterland besluit woningen terug te kopen, dan zal kan in de overeenkomst zijn opgenomen dat zij zal terugkopen voor de aankoopprijs, waarbij een indexatie, gekoppeld aan de WOZ-waarde, zal worden gehanteerd.

Een rekenvoorbeeld is opgenomen in **bijlage 5** van deze Nota Grondbeleid.

6.4.2.1.a Kohnstammlocatie

De kopers van de sociale koopwoningen aan de Kohnstammlocatie hebben een kettingbeding aanvaard. Hierin wordt bepaald dat de gemeente Waterland ten aanzien van toekomstige eigenaren een recht van eerste koop heeft voor deze sociale koopwoningen voor het bedrag van de aankoopprijs, waarbij een indexatie, gekoppeld aan de WOZ-waarde, zal worden gehanteerd. Een rekenvoorbeeld is opgenomen in **bijlage 5** van deze Nota Grondbeleid.

Omdat de gemeente invulling wil geven aan haar beleidsdoelstellingen om betaalbare koopwoningen aan de daarvoor beoogde doelgroep op de woningmarkt aan te kunnen bieden, zal zij gebruikmaken van haar recht tot eerste koop en de woningen aankopen, om vervolgens door te verkopen. Uitgangspunt is dat de doorverkoop een kostenneutrale situatie voor de gemeente oplevert waarbij de gemeentelijke kosten worden gedekt, zonder winstdoelstelling. Dit houdt in dat de woning te koop zal worden aangeboden voor de door de gemeente betaalde aankoopprijs, vermeerderd met de gemaakte (door)verkoopkosten. Voor de maximale (ver)koopprijs van de betreffende koopwoningen wordt verwezen naar **bijlage 6** van deze Nota Grondbeleid onder “kaders betaalbare koop” onder 1 en 2.

De gemeente zal gebruik blijven maken van haar recht van eerste koop totdat de aankoopprijs van de woningen zo hoog wordt dat de woningen niet meer kostenneutraal kunnen worden doorverkocht als betaalbare koopwoning.

Voor de doelgroep aan wie de gemeente de betreffende koopwoningen zal gunnen, wordt verwezen naar **bijlage 6** van deze Nota Grondbeleid onder “kaders betaalbare koop” onder 3 en 6.

Om de betaalbare koopwoningen binnen het segment te behouden en speculatieve verkoop tegen te gaan, zal een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht worden ingezet. Hiervoor wordt verwezen naar **bijlage 6** van deze Nota Grondbeleid onder “kaders betaalbare koop” onder 4 en de uitwerking zoals gemeld onder 6.4.2.2 tot en met 6.4.2.4 van deze Nota Grondbeleid.

6.4.2.2 Anti-speculatiebeding

Het tegengaan van speculatieve verkoop kan daarnaast worden bereikt door het opnemen van een anti-speculatiebeding in de overeenkomst. Hierbij wordt in de akte opgenomen dat indien de koper binnen ~~vijf~~tien jaar, tot verkoop aan een derde overgaat, een percentage van de winst aan de gemeente dient te betalen.

Jaar van verkoop	**Afdracht van de winst**
Jaar 1	90%
Jaar 2	80%
Jaar 3	70%
Jaar 4	60%
Jaar 5	50%
Jaar 6	40%
Jaar 7	30%
Jaar 8	20%
Jaar 9	10%
Jaar 10	0%

~~**Jaar van verkoop**~~	~~**Afdracht van de winst**~~
~~Eerste, tweede en derde~~	~~100%~~
~~Vierde, vijfde en zesde~~	~~80%~~
~~Zevende, achtste en negende~~	~~60%~~
~~Tiende, elfde en twaalfde~~	~~40%~~
~~Dertiende, veertiende en vijftiende~~	~~20%~~

Voor het bepalen van de winst geldt de volgende definitie: verkoopprijs min aankoopprijs.

Bij het bepalen van de winst wordt geen rekening gehouden met (meerwerk)opties en overige investeringen. Verbeteringen aan de woning zijn toegestaan voor eigen gebruik, maar worden niet bij de aankoopprijs opgeteld voor het bepalen van de winst. Bij het opleggen van het anti-speculatiebeding worden de uitzonderingen zoals genoemd in paragraaf 6.4.2.3 in de overeenkomst opgenomen.

Het uitgeven van gronden in erfpacht ter voorkoming van speculatieve verkoop heeft niet de voorkeur en wordt daarom in deze Nota Grondbeleid niet verder uitgewerkt.

6.4.2.3 Bijzondere voorwaarden anti-speculatiebeding

Wanneer een anti-speculatiebeding wordt opgenomen in een overeenkomst, dan worden de volgende uitzonderingen tevens opgenomen in de overeenkomst.

Ontheffing van het anti-speculatiebeding[6] is mogelijk indien:

a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt;
b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;

---

[6] ~~In deze zin is het woord "zelfbewoningsverplichting" verwijderd, gezien de uitzonderingen die van toepassing zijn bij het anti-speculatiebeding niet van toepassing zijn op de zelfbewoningsverplichting. De uitzonderingen voor de zelfbewoningsverplichting staan separaat opgenomen bij het artikel over de zelfbewoningsverplichting.~~

c. schriftelijke ontheffing door het college kan worden gegeven in het geval van:
    - verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
    - overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
    - verdeling van de woning vanwege ontbinding van het huwelijk of verbreken van het geregistreerd partnerschap van koper en diens echtgeno(o)t(e) of partner;
    - verdeling van de woning bij het einde van ongehuwd of ongeregistreerd samenwonen van koper of diens partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
    - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.[7]

Aan de in lid c bedoelde ontheffing kan het college voorwaarden verbinden.

6.4.2.4 Zelfbewoningsplicht

Om te voorkomen dat nieuwbouwwoningen (zowel betaalbare koopwoningen als vrijesectorwoningen) worden opgekocht met een speculatief oogmerk, voert de gemeente Waterland een zelfbewoningsplicht in. De koper wordt verplicht gedurende een bepaalde periode na oplevering de woning zelf te bewonen. Deze zelfbewoningsplicht zal worden opgenomen in anterieure overeenkomsten en geldt voor een periode van vijftien jaar. Het staat de eigenaar te allen tijde vrij om de woning te verkopen, ook binnen de termijn van vijftien jaar, mits de eigenaar middels een kettingbeding de zelfbewoningsverplichting oplegt aan de opvolgend koper om de woning zelf te bewonen (en dus niet te verhuren) voor de resterende termijn.

---

[7] ~~De uitzondering over bewoning en huur m.b.t. familie is bij het anti-speculatiebeding verwijderd en opgenomen bij de zelfbewoningsverplichting, gezien bewoning en/of huur ziet op zelfbewoning en niet op verkoop/vervreemden/anti-speculatie.~~

Bij het opleggen van de zelfbewoningsplicht dienen de onderstaande uitzonderingen opgenomen te worden in de overeenkomst:

- eigenaren mogen verhuren aan een eerste- en/of tweedegraads familielid[8];
- verhuur aan derden is mogelijk bij een tijdelijk verblijf in het buitenland van minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar;
- eigenaren mogen de woning verhuren als de totale huurprijs niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt. Voor de maximale huurprijs wordt verwezen naar het Beleidsstuk 30-30-40, welke is opgenomen in **bijlage 6** van deze Nota Grondbeleid;
- voor bijzondere gevallen kan worden afgeweken als het verhuurverbod het doel en de strekking daarvan onvoorziene en onredelijk benadelende gevolgen met zich meebrengt.

6.4.2.5 Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn in eigendom bij een woningcorporatie. De corporatie kan op een zeker moment beslissen om woningen te gaan verkopen. Om de sociale huurwoningen ook bij verkoop in het sociale segment te behouden, heeft de gemeente Waterland hierover met de woningcorporaties afspraken gemaakt in hun prestatieovereenkomst. Corporaties verkopen voornamelijk in complexen waar al veel verkocht is, juist om zich bij de energietransitie te focussen op de rest van de voorraad. Op wijk- of buurtniveau kan verkoop ook een geschikt instrument zijn om de leefbaarheid te verbeteren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de beschikbaarheid van sociale koopwoningen, waarmee doorstroming wordt bevorderd. Sociale huurwoningen worden bij voorrang verkocht aan zittende bewoners of starters die een huurwoning achterlaten.

---

[8] ~~Deze uitzondering stond eerder opgenomen bij het anti-speculatiebeding en is verplaatst.~~

6.5 Collectief particulier opdrachtgeverschap: CPO

CPO is in de eerste plaats een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren met elkaar bepalen hoe en met welke partijen de (private) woningen worden gerealiseerd, en in sommige gevallen ook de openbare ruimte wordt ingericht. Hierbij is het natuurlijk ook nodig om grond(en) te verwerven.

Voor CPO in de gemeente Waterland gelden deze kernpunten:

1. Het moet een initiatief zijn van een groep particulieren (zonder winstoogmerk). Ontwikkelaars, bouwbedrijven en andere partijen al dan niet met een commercieel belang worden hiermee uitgesloten.
2. Zij verkrijgen de economische en het juridisch eigendom van het tot woningen te ontwikkelen onroerend goed en daarover de volledige zeggenschap en dragen verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond of het te transformeren pand, het ontwerp en de bouw van de woning.
3. Een CPO-bouwgroep bouwt voor eigen bewoning.

7 Beheer

7.1 Inleiding

Zodra er gronden of opstallen zijn verworven, gaat de gemeente Waterland 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.

7.2 Huur

Verhuur van gemeentegrond is naar zijn aard kortdurend. Gedacht moet worden 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 een 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.

7.3 Pacht

De gemeente Waterland heeft op dit moment een beperkt aantal gronden die in pacht zijn uitgegeven. Omwille van de volledigheid van deze nota wordt aandacht besteed aan de rechtsfiguur pacht. 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.

7.3.1 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.

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 de pachtnorm 2024 geldt voor het pachtprijsgebied Waterland en Droogmakerijen voor nieuwe pachtovereenkomsten een maximale pachtprijs van € 576,- per hectare[9].

7.3.2 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 Waterland toch aan wil houden zou interessant kunnen zijn.

7.4 Ingebruikgeving (bruikleen)

De gemeente Waterland 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 Waterland ten behoeve van een locatieontwikkeling gronden verwerft die niet direct nodig zijn.

---

[9] ~~Inflatiecorrectie/meest recente pachtnorm.~~

7.5 Keuze rechtsfiguur

Afhankelijk van de beheersdoelstelling kan worden gekozen voor een bepaalde juridische constructie. In het ene geval zal de gemeente Waterland 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.

7.6 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 Waterland met enige regelmaat worden gevestigd.

7.6.1 Recht van erfpacht

De gemeente Waterland 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 Waterland toekomt.

Bij nieuw te realiseren sportvelden en -accommodaties zal per geval worden bekeken of de gronden in erfpacht zullen worden uitgegeven. Het college zal hier al dan niet toe besluiten.

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.

Berekening erfpachtcanon

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, vermeerderd met een opslag van 3%-punten. 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.

7.6.2 Recht van opstal

De gemeente Waterland 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 recht 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.

7.7 Volkstuinen

Volkstuinen komen niet voor verkoop in aanmerking, maar worden verhuurd. Binnen de gemeente Waterland zijn verschillende volkstuincomplexen aanwezig, te weten in de kernen Broek in Waterland, Monnickendam (2) en Ilpendam. In de kernen Broek in Waterland en Monnickendam is een volkstuinvereniging aanwezig. Zij huren het complex van de gemeente en verhuren de tuintjes aan geïnteresseerden.

Voor de volkstuincomplexen in Ilpendam geldt dat wanneer er een volkstuin vrijkomt, dit op de website van gemeente Waterland wordt aangegeven. Er wordt geen wachtlijst gehanteerd.

De verhuurprijs van de volkstuinen te Ilpendam is vastgelegd in **bijlage 2**, de Grondprijzenbrief.

7.8 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 Waterland 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 te voorkomen en anderzijds omdat het situaties van rechtsongelijkheid uit de weg helpt.

Indien het vermoeden bestaat dat gemeentelijke grond oneigenlijk wordt gebruikt, start de gemeente Waterland een onderzoek om te bepalen of het grondgebruik illegaal is. Daarna wordt bekeken of tot legalisering kan

worden over gegaan 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.

7.8.1 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.

7.8.2 Handhaving

Bij de aanpak van het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond wordt uitgegaan van privaatrechtelijke handhaving.

Door gebruik te maken van het publiekrecht kan wel worden bereikt dat de grond terug wordt gebracht naar een inrichting die overeenstemt met de bestemming, echter wordt hiermee niet per definitie het eigendomsrecht vastgesteld. Om het eigendom te beschermen zal de gemeente privaatrechtelijk moeten optreden. Van een doorkruising van het publiekrecht is dan geen sprake. Hierbij handelt de gemeente Waterland als rechtspersoon, eigenaar en rechthebbende van de grond. Het doel van privaatrechtelijke handhaving is het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring. Als eigenaar heeft de gemeente op grond van artikel 5:2 BW het recht om de grond op te eisen. Privaatrechtelijke handhaving geschiedt aan de hand van het volgende stappenplan:

<u>Stap 1. Constatering</u>

Er wordt een situatie van het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond geconstateerd. Aan de hand van de geconstateerde situatie wordt bepaald:

- wie de overtreder is;
- wat gebruikt wordt;
- waar de grond in gebruik is;
- of er wellicht toezeggingen zijn gedaan of een oud contract aanwezig is die het gebruik toestaan;
- hoeveel m^2 gebruikt wordt;
- waarom de grond gebruikt wordt;
- sinds wanneer de grond wordt gebruikt.

<u>Stap 2. Legalisatieonderzoek</u>

Er wordt een onderzoek gedaan of legalisatie mogelijk en wenselijk is. Indien dit het geval is, zal het perceel aan de gebruiker te koop of te huur worden aangeboden. Er moet gehandhaafd worden als er niet gelegaliseerd kan worden.

Stap 3. Voormelding

De overtreder zal op een vriendelijke manier worden verzocht de oneigenlijke situatie zelf te wijzigen door de grond te ontruimen en niet meer te gebruiken. Er kan een afspraak worden gemaakt waarin het beleid wordt toegelicht.

Stap 4. Aanschrijven

Wanneer de overtreder na het eerste verzoek om de grond te ontruimen geen gehoor heeft gegeven, wordt de overtreder nogmaals verzocht de grond te ontruimen. Indien de ontruiming na het tweede verzoek nog niet heeft plaatsgevonden, zal de gemeente Waterland bij de burgerlijke rechter een vordering indienen tot ontruiming van het perceel en de overtreder wordt gedagvaard. De kosten voor de ontruiming, het herstel in de oorspronkelijke toestand, bodemverontreiniging en overige schade komen voor rekening van de overtreder.

8 Onderhoud Nota Grondbeleid

Er vinden steeds ontwikkelingen plaats op het gebied van grondbeleid, de regelgeving verandert voortdurend. Daarnaast worden er in de jurisprudentie regelmatig ingrijpende uitspraken gedaan en ook politiek gezien vinden er veranderingen plaats. Ten gevolge van deze veranderingen zou periodiek moeten worden bezien of de Nota 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 nota voor een periode van vier jaar vast te stellen, gelijklopend met de vierjaarlijks vast te stellen Woonvisie.

Op deze wijze wordt de Nota Grondbeleid blijvend vertaald naar een operationeel niveau.

9 Overzicht bijlagen

Bijlage 1a	Regeling plankosten exploitatieplan
Bijlage 1b	Omgevingsregeling, hoofdstuk 13 Kostenverhaal
Bijlage 2	Grondprijzenbrief
Bijlage 3	Regels bij verzoek huur/koop gemeentegrond
Bijlage 4	Spelregels en richtlijnen voor groenadoptie
Bijlage 5	Rekenvoorbeeld aanschafwaarde bij eerste recht van koop
Bijlage 6	Beleidsstuk 30-30-40



Bijlage 1a Regeling plankosten exploitatieplan

Klik hier voor de link naar bijlage 1a: exb-2023-39682

Bijlage 1b Omgevingsregeling, hoofdstuk 13 Kostenverhaal

Klik hier voor de link naar bijlage 1b: exb-2023-39683

Bijlage 2 Grondprijzenbrief

Grondprijzenbrief 2024

1.Inleiding

Deze grondprijzenbrief is een uitwerking van de Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022 (hierna te noemen: nota grondbeleid), vastgesteld op 28 september 2023 en geeft een overzicht van de dan geldende grondprijzen en uitgiftemethodieken zoals eerder door het college vastgesteld. De grondprijzenbrief geldt voor de uitgifte van gemeentegrond in huidige staat met of zonder opstal. De vaste grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de methodiek zoals opgenomen in de grondprijzenbrief. Uitgangspunt is dat de gemeente de gronden marktconform uitgeeft. Het college heeft de bevoegdheid gemotiveerd af te wijken van de vastgestelde grondprijzen en bepalingsmethoden. Aanleiding kan onder meer zijn:

- eerder gemaakte afspraken;
- lopende onderhandelingen;
- bijzondere (markt)omstandigheden.

2.Grondprijzen verkoop of verhuur van grond/onroerende zaken

2.1Grondcategorieën

Bij de verkoop en verhuur van grond/onroerende zaken worden de volgende grondcategorieën gehanteerd:

1. Snippergroen
2. Bouwgrond
3. Grond voor sportbeoefening (sportvelden, etc.)
4. Erfpachtgrond
5. Landbouwgrond
6. Volkstuinen
7. Grond voor groenadoptie
8. Strategische grond (bijvoorbeeld grond voor (toekomstige) nieuwbouw).

Grondcategorie	**Verkoop in euro's**	**Verhuur/pacht in euro's**	**Erfpacht (canon in euro's)**
1. Snippergroen (max. 100 m²)	€ 129,74 ~~€ 125,60~~ per m²	€ 129,74 ~~€ 12,56~~ per m² per jaar	n.v.t
2. Bouwgrond	€ 259,49 ~~€ 251,20~~ per m²	n.v.t.	Per geval bepalen
3. Grond voor sportbeoefening	Taxatie	Conform Nota Sportaccommodaties	€ 1,184 ~~per jaar~~
4. Erfpachtgrond	Taxatie	n.v.t.	Rekenmethode uit hoofdstuk 7.6.1. nota grondbeleid
5. Landbouwgrond	Taxatie	€ 576,- per hectare per jaar (pachtnorm 2024)	n.v.t.

6. Volkstuinen	n.v.t.	€ 1,251 ~~1~~ per m² per jaar	n.v.t.
7. Groenadoptie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
8. Strategische grond	Taxatie	Taxatie	Te bepalen a.d.h.v. Hoofdstuk 7.6.1. nota grondbeleid

2.1.1 Snippergroen

Snippergroen is openbaar groen dat:

- direct grenst aan particulier eigendom;
- niet bijdraagt aan de functies van de openbare ruimte;
- geen deel uitmaakt van de gemeentelijke groenstructuur.

Openbaar groen betreft speelplaatsen, openbare tuinen, parken, openbare groenstroken en water,

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om deze gronden te kunnen verkopen of verhuren zijn opgenomen in de 'Voorwaarden bij verzoek koop/huur gemeentegrond', die als bijlage 4 bij de nota grondbeleid is opgenomen.

2.1.2 Bouwgrond

Bouwgrond is openbare grond die:

- direct grenst aan particulier eigendom;
- niet bijdraagt aan de functies van de openbare ruimte;
- geschikt is volgens het bestemmingsplan voor (woning)bouwwerken;

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om deze gronden te kunnen verkopen of verhuren zijn opgenomen in de 'Voorwaarden bij verzoek koop/huur gemeentegrond', die als bijlage 4 bij de nota grondbeleid is opgenomen.

2.1.3 Grond voor sportbeoefening (sportvelden, etc.)

Voor grond die bestemd is voor sportbeoefening geldt dat deze in beginsel in erfpacht wordt uitgegeven. Als tegenprestatie geldt een canon van € 1,148 per jaar. Als de grond in aanmerking komt voor verhuur wordt de prijs vastgesteld aan de hand van de Nota Sportaccommodaties.

2.1.4 Grond voor erfpacht

Voor de definitie van erfpacht wordt verwezen naar hoofdstuk 7.6.1. van de nota grondbeleid.

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]

2.1.5 Landbouwgrond

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.

Conform de pachtnorm 1 juli 2024 geldt voor het pachtprijsgebied Waterland en Droogmakerijen voor nieuwe pachtovereenkomsten een maximale pachtprijs van € 576,- per hectare. Dit besluit wordt jaarlijks herzien.

2.1.6 Volkstuinen

Zie hoofdstuk 7.7 van de nota grondbeleid voor meer informatie met betrekking tot dit onderwerp.

2.1.7 Grond voor groenadoptie

Zie hoofdstuk 5.3.4 van de nota grondbeleid voor meer informatie met betrekking tot dit onderwerp.

2.1.8 Strategisch gelegen gronden

Bij een afgewogen aan- en verkoop alsmede huur en verhuur van grond of onroerende zaken, aangewezen als strategisch gelegen grond of onroerende zaken (vallend onder categorie 8), wordt minimaal één taxatierapport van de marktwaarde opgevraagd bij een gecertificeerde taxateur. Een uitzondering op het voorgaande is de verhuur van sportterreinen, sporthallen, gymzalen en andere sportcomplexen. Hiervoor geldt de Nota Sportaccommodaties van de gemeente Waterland.

3.Voorwaarden en kosten

De gemeente houdt zich het recht voor om in bepaalde gevallen af te wijken van de hierboven genoemde prijzen. De gemeente kan tevens besluiten een taxateur in te schakelen om de waarde te bepalen. Indien (een gedeelte van) de te verkopen of verhuren grond reeds door de koper oneigenlijk in gebruik

is genomen, heeft het college de bevoegdheid de verkoop- en/of verhuurprijs te verhogen met maximaal 100%.

3.1 Kosten

Bij verkoop van grond wordt als uitgangspunt 'kosten koper' gehanteerd. Dit houdt in dat de overdrachtskosten (notariskosten, kosten kadaster en overdrachtsbelasting of BTW) voor rekeningen van de koper komen.

De kosten voor het in behandeling nemen van een verzoek tot aankoop van gemeentegrond, zijn als volgt en worden bij de verkoopprijs opgeteld.

- het in behandeling nemen van het verzoek tot aankoop/verhuur grond (à € ~~91,34~~94,35);
- de KLIC-melding (à € ~~74,23~~76,68)

3.2 Minimale verkoop- en/of verhuurprijs

In verband met werkzaamheden die door de gemeente verricht dienen te worden bij verkoop van grond/onroerende zaken zal - ongeachte de grootte - bij:

- verkoop een minimale totale verkoopprijs van zeshonderdachtenveertig euro en eenenzeventig cent (€ 648,71)~~zeshonderdzevenentwintig euro en negenennegentig cent (€ 627,99)~~ worden aangehouden;
- verhuur een minimale totale verhuurprijs van vierenzestig euro en zevenentachtig cent (€ 64,87) ~~tweeënzestig euro en tachtig cent (€ 62,80)~~ worden aangehouden.

3.3 Indexatie

De bedragen genoemd in dit grondprijzenbrief worden jaarlijks geïndexeerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI, 2015=100), reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Bijlage 3 Regels bij verzoek huur/koop gemeentegrond

1) de gemeente dient eigenaar te zijn van de grond;
2) er rusten geen zakelijke rechten op de grond;
3) degene die grond wenst aan te kopen heeft grond (met daarop een opstal) in eigendom direct gelegen aan de gevraagde aan te kopen gemeentegrond;
4) uitgifte van gemeentegrond leidt niet tot het ontstaan van versnippering en het ontstaan van te kleine overgebleven percelen;
5) de grond is niet van strategische waarde voor de gemeente. Gronden zijn in ieder geval van strategische waarde als de volgende zaken gelden:
    a. de grond is potentiële bouwgrond;
    b. het betreft een locatie voor afvalinzameling;
    c. de grond is nodig voor beheer en onderhoud van sloten, beschoeiing, kunstwerken etc.
    d. de grond kan gebruikt gaan worden voor sportvelden of evenementen;
6) de grond staat niet op een erfgoedlijst en/of is geen gemeentelijk of rijksmonument;
7) de gemeente kan of wil geen onderhoud plegen aan de grond. Bijvoorbeeld vanwege de ligging;
8) de grond valt niet in de hoofdgroenstructuur;
9) toekomstig onderhoud of vervanging van een gemeentelijke damwand of schoeiing of talud (of een damwand of schoeiing van een ander overheidsorgaan) mag niet bemoeilijkt worden;
10) stegen moeten voldoende breed blijven om achterlangs te kunnen;
11) 60 cm vrije ruimte langs fietspaden en wegen in verband met obstakelvrije ruimte moet gewaarborgd worden;

12) 30 cm vrije ruimte langs trottoirs/voetpaden moet gewaarborgd worden;
13) er lopen geen (belangrijke) kabels en leidingen onder de grond;
14) op de grond staat geen boom (of staan geen bomen), die eventueel op de lijst van waardevolle bomen en/of lijst van monumentale bomen worden genoemd;
15) de grond mag ook niet gelegen zijn op een belangrijke dijk en/of waterkering;
16) de gronduitgifte mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor verkeer en/of wegen:
17) de grond ligt niet bij/aan speelterreinen/sportgelegenheden;
18) het betreft gronden waar geen kans is op het aanleggen van hagen, schuttingen en dus uitzicht belemmerend op verkeer/kruispunt/bocht etc.
19) er mag geen straatmeubilair/openbare verlichting/borden/brandkranen aanwezig zijn;
20) er mogen geen onbereikbare stukken groen/openbare ruimte overgehouden worden;
21) de grond mag geen openbare parkeerplaats betreffen.

Bijlage 4 Spelregels en richtlijnen voor groenadoptie

De belangrijkste spelregels voor groenadoptie zijn als volgt:

- bij groenadoptie krijgt de aanvrager geen geld van de gemeente. Het is wel mogelijk om ondersteuning of advies te krijgen als de aanvrager vragen heeft over de beplanting;
- het stuk grond dat de aanvrager adopteert moet groen en openbaar toegankelijk blijven (geen hek of verharding aanbrengen);
- het betreffende groen moet duidelijk begrensd zijn, bijvoorbeeld door paden;
- regels uit de omgevingsvergunning (flora en fauna, kapvergunning, bouwvergunning) gelden ook voor het geadopteerde groen;

- aanpassing van de beplanting of de inrichting wordt door de aanvrager in overleg met de gemeente uitgevoerd;
- in het broedseizoen dient de aanvrager rekening te houden met broedende vogels;
- de aanwezige bomen moeten blijven staan. Het beheer en het onderhoud van de bomen blijft bij de gemeente;
- de gemeente behoudt het recht om werkzaamheden in het betreffende groen uit te (laten) voeren of de adoptie te beëindigen, bijvoorbeeld bij werkzaamheden aan kabels en leidingen of bij een eventuele herinrichting;
- de gemeente kan het verzoek afwijzen (bijvoorbeeld wanneer de huidige kwaliteit van het groen voldoet en wijzigen als gevolg van groenadoptie geen meerwaarde heeft voor de omgeving);
- indien de aanvrager een idee voor een initiatief heeft, dan dient de aanvrager eerst de buren te vragen of zij hiermee kunnen instemmen (de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het draagvlak);
- wanneer de aanvrager verhuist dan vervalt ook de toestemming om het stuk grond te blijven gebruiken. De rechten die de aanvrager heeft op de grond gaan niet automatisch over op de volgende eigenaar/huurder. Dit betekent dat een eventuele nieuwe geïnteresseerde hiervoor zelf een nieuwe aanvraag tot adoptie kan indienen bij de gemeente.

Bijlage 5 Rekenvoorbeeld aanschafwaarde bij eerste recht van koop

Wanneer de gemeente gebruikt maakt van haar eerste recht van koop wordt de waarde van de woning geïndexeerd via een koppeling met de ontwikkeling van de WOZ-waarde. De berekening is, aan de hand van onderstaand fictief voorbeeld, als volgt.

- Aankoopprijs € 165.000 met een WOZ-waarde van € 180.000

- WOZ-waarde bij verkoop is € 200.000
- Het verschil tussen de WOZ-waarden is € 20.000. Ten opzichte van de start WOZ-waarde is dit een stijging van 11,11%.
- Dit maakt dat de gemeente de woning terugkoopt voor een maximale prijs van € 183.331,50.
- Eventuele investeringen van eigenaar, komen voor rekening van eigenaar.
- Mocht de woning in dit rekenvoorbeeld bijvoorbeeld een taxatiewaarde van € 200.000 hebben i.v.m. door de eigenaar gedane investeringen zoals bijvoorbeeld een keuken of badkamer, dan blijft alsnog de maximale verkoopprijs € 183.331,50

Bijlage 6 Beleidsstuk 30-30-40

Inleiding

In de gemeente Waterland is er, net als landelijk gezien, een groot tekort aan woningen en dan met name betaalbare woningen voor huishoudens met lage en middeninkomens. In het coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente Waterland is opgenomen dat ernaar wordt gestreefd om 2.000 woningen toe te voegen. Het uitgangspunt hierbij is dat zoveel mogelijk betaalbaar en duurzaam wordt gebouwd.

In het kader van betaalbaar bouwen en om doorstroom te bevorderen geldt voor alle te bouwen woningen als norm: minimaal 30% sociale huurwoningen, minimaal 30% middeldure huur- en betaalbare koopwoningen (hierna tezamen aangeduid als: ‘betaalbare woningen') en maximaal 40% vrije sectorwoningen.

In de volgende hoofdstukken worden de kaders van de verschillende typen woningen nader uitgewerkt, maar eerst zal worden ingegaan op de algemene regels die gelden bij het bouwen van nieuwe woningen.

Algemene kaders

Op basis van het beleid 30-30-40 en door sturing op het gehele bouwprogramma wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gesprek aangegaan met marktpartijen en woningcorporaties. Projecten waarbij vijf of minder woningen worden gerealiseerd zijn uitgesloten van de kaders 30-30-40, omdat het niet haalbaar wordt geacht in deze kleinere projecten te werken met deze percentages. Voor projecten met zes woningen of meer geldt dat minimaal 30% sociale huur en minimaal 30% betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd.

Afwijken van 30-30-40 is alleen mogelijk als blijkt dat dit beleid ruimtelijk, maatschappelijk of financieel niet haalbaar of wenselijk is. In die gevallen moet het tekort aan gerealiseerde sociale huurwoningen worden gecompenseerd door het betalen van een bijdrage van € 30.154,- per woning. Hieronder wordt uitgebreider ingegaan op deze compensatieregeling. De regeling kan niet worden gebruikt om af te wijken van de regel om 30% betaalbare woningen te realiseren.

Compensatieregeling[10]

[10] De compensatieregeling met alle financiële voorwaarden wordt uiteindelijk opgenomen in de Nota Gebiedsoverstijgende Kosten. Omdat deze nota naar verwachting eind 2023 gereed is en het nieuwe woonbeleid al eerder in

Voor sociale huurwoningen kan er financieel gecompenseerd worden als deze niet kunnen worden gerealiseerd binnen het project. De bedoeling van het beleid is dat er alleen in uiterste gevallen gewerkt kan worden met de compensatieregeling. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten goed onderbouwde redenen worden aangedragen. Hieronder verstaan wij in ieder geval:

1. Het aantoonbaar niet kunnen rondkrijgen van de businesscase;
2. Het niet in beheer kunnen geven van sociale huurwoningen bij een woningcorporatie (woningcorporaties willen niet altijd kleine hoeveelheden sociale huurwoningen in beheer nemen);
3. Het is aantoonbaar ongewenst om op de specifieke locatie sociale huurwoningen te realiseren vanwege de invulling van het project.

De compensatie wordt berekend aan de hand van de verschillen in grondprijzen tussen verkoop aan de vrije markt en de verkoopprijs van gronden bij het realiseren van een sociale huurwoning. Het verschil tussen deze bedragen is wat de gemeente als extra kosten zou maken voor het realiseren van een sociale huurwoning t.o.v. een reguliere woning. In de gemeente Waterland wordt €30.154,- per woning gehanteerd die te weinig wordt gerealiseerd. Jaarlijks zal worden gekeken of het genoemde bedrag nog steeds volstaat of dat het zal worden geïndexeerd of aangepast.

De gelden die worden ontvangen via de compensatieregeling worden gelabeld als 'compensatiegelden woningbouwprojecten' en worden gereserveerd via een eigen bestemmingsreserve. Deze gelden kan de gemeente gebruiken om te zorgen voor meer sociale huurwoningen in een project of voor een project waarin de gemeente zelf grond uitgeeft en meer

---

werking treedt, zijn de regels met betrekking tot de compensatieregeling tijdelijk in dit beleidsstuk opgenomen.

sociale woningen wenst te realiseren. De gelden zullen nooit rechtstreeks worden uitgekeerd aan ontwikkelaars, maar kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor het realiseren van de (aansluiting op) de openbare ruimte of door koop- en verkoop van gronden. De looptijd van de bestemmingsreserve is gelijk aan de looptijd van dit beleidsstuk en het aanhouden van de bestemmingsreserve wordt iedere keer bij aanpassing van dit beleidsstuk heroverwogen. De maximale hoogte van de bestemmingsreserve bedraagt 2 miljoen euro.

Schematisch ziet de werkwijze met het nieuwe beleid er als volgt uit:

Stroomschema woningbouw percentages 30-30-40

Stroomschema woningbouw percentages 30-30-40	
1. **Betreft het een project met meer dan 5 woningen?**	
Ja	**Nee**
De regels van het woonbeleid 30-30-40 zijn **wel** van toepassing. **Ga verder naar onderdeel 2**	De regels van het woonbeleid 30-30-40 zijn **niet** van toepassing.

2. **Is het haalbaar om 30% sociale huur te realiseren op deze locatie?**	
Ja	**Nee**
Er zal worden ontwikkeld in de verhouding 30-30-40. <u>Ga verder naar onderdeel 3</u>	Als blijkt dat het niet mogelijk is om 30% sociale huur te realiseren kan dit worden opgelost door storting van compensatiegelden. Echter is dit een uiterst middel wat alleen ingezet wordt als het echt niet anders kan. <u>Zie de compensatieregeling</u>
3. **Bestaat er (bijvoorbeeld door compensatie) een mogelijkheid om meer dan 30% sociale huur te realiseren in het project?**	
Ja	**Nee**
De gemeente kan mogelijk een bijdrage leveren uit de bestemmingsreserve om te komen tot meer dan 30% sociale huurwoningen. <u>Treed in overleg met de gemeente voor de mogelijkheden</u>	Het project zal worden gerealiseerd in de verhouding 30-30-40 conform het uitgangspunt van het beleid.

Kaders sociale huurwoningen

Onderstaande kaders zijn uitgangspunten voor elk project met sociale huurwoningen:

1. **Het maximumhuurbedrag is de liberalisatiegrens en is afhankelijk van het WWS-puntenaantal.** Het woningwaarderingsstelsel (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. De huur van een sociale huurwoning mag nooit hoger zijn dan de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens. In 202~~3~~5 is deze € ~~808,06~~900,07.
2. **De woonruimteverdeling verloopt via Woningnet en Woonmatch en worden 'passend toegewezen' volgens de Woningwet.**
3. **De doelgroep voor sociale huurwoningen wordt bepaald door EU-wetgeving en rijksregels.** In 202~~3~~5 bestaat de doelgroep uit mensen met een maximaal bruto jaarinkomen van:
    a. € ~~44.035~~49.669,- voor eenpersoonshuishoudens; en
    b. € ~~48.625~~54.847,- voor meerpersoonshuishoudens.
4. **Sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een woningcorporatie.** Deze zien toe op de juiste toewijzing van de woningen aan de juiste doelgroep. Ook gelden voor de woningcorporaties speciale overheidsregels en prestatieafspraken.
5. **Uitponden en liberaliseren van sociale huurwoningen vindt plaats volgens de bestaande prestatieafspraken met woningcorporaties.** Onder uitponden wordt verstaan het verkopen van een sociale huurwoning op het moment dat de huurder vertrekt en de woning leegkomt. Onder liberaliseren wordt verstaan het verhogen van de huurprijs zodat deze boven de liberalisatiegrens uitkomt. In de prestatieafspraken is opgenomen hoeveel sociale huurwoningen per jaar per corporatie maximaal mogen worden uitgepond.

Kaders betaalbare woningen

Het streven is om van alle nieuw te bouwen woningen, minimaal 30% betaalbare woningen te realiseren. Onder betaalbare woningen vallen middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Er is binnen de 30% geen onderverdeling gemaakt tussen huur en koop. Hoe een ontwikkelaar deze 30% wil invullen staat dus vrij, zo lang aan onderstaande kaders wordt voldaan.

Kaders middeldure huur

Onderstaande kaders zijn uitgangspunten voor elk project met middeldure huurwoningen:

1. **Het maximumhuurbedrag is afhankelijk van het WWS-puntenaantal.** Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. In 2025~~3~~ is de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen ~~circa € 1.000,- per maand. In 2024 is de maximale huurprijs naar verwachting~~ €1.184,82~~00~~,- per maand. Dit komt overeen met de huurprijs voor huurwoningen van 186~~7~~ punten. Een middeldure huurwoning mag meer dan 186~~7~~ punten hebben, maar de huur mag nooit hoger zijn dan de huur die bij dit puntenaantal hoort. De minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is de liberalisatiegrens + € 0,01. In 2025~~3~~ is de ondergrens €~~808,07~~900,08.
2. **De doelgroep voor middeldure huurwoningen is huishoudens met een bruto jaarinkomen van:**
    a. minimaal de bovengrens voor een sociale huurwoning. In 2025~~3~~ €~~44.035~~49.669,- voor eenpersoonshuishoudens en €~~48.625~~54.847,- voor meerpersoonshuishoudens.
    b. maximaal 1,75 maal het modaal inkomen (zie hieronder onder punt 4.3). In 2023~~5~~ bedraagt een modaal bruto jaarinkomen

€~~40.000~~46.500,-. 1,75 maal een modaal inkomen bedraagt €~~70.000~~81.375,-

3. **De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verhuurd aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.** Bij het verhuren van een middeldure huurwoning, zowel een nieuw op te leveren woning als bij nieuwe verhuur na opzegging door de bestaande huurder, wordt de woning aangeboden aan iemand uit de onder punt 2 genoemde doelgroep. Personen die door middel van het overleggen van een huurcontract kunnen laten zien dat zij een sociale huurwoning achterlaten krijgen hierbij voorrang. Op deze manier wordt de doorstroom bevorderd.
   Indien binnen een termijn van 6 weken geen inschrijvers zich bij de woningcorporatie hebben gemeld, mag de verhuurder de woning aan een andere persoon of huishouden binnen de doelgroep verhuren.
4. **De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer of op basis van de rijksregels die per 1 januari 2024 gelden.** Huurprijzen worden in ieder geval jaarlijks in januari geïndexeerd, voor het eerst in januari 2025, en de huurprijs mag nooit hoger zijn dan de onder punt 1 gestelde grens.
5. **Middeldure huurwoningen moeten gedurende 15 jaar ter beschikking worden gesteld aan de onder punt 2 genoemde doelgroep.** Een (nieuwe) huurder wordt op de onder punt 3 genoemde manier aangewezen. Bij verkoop van een middeldure huurwoning binnen de termijn van 15 jaar dient te worden voldaan aan de bedragen en kaders zoals deze zijn opgenomen in de kaders voor betaalbare koop van dit woonbeleid. Tevens dient de grondeigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst een melding van de verkoop te maken aan het college van burgemeester en wethouders.

Kaders betaalbare koop:

Onderstaande kaders zijn uitgangspunten voor elk project met betaalbare koopwoningen:

1. **De maximale (ver)koopprijs bedraagt het maximaal te lenen hypotheekbedrag voor een bruto jaarinkomen van maximaal 1,75x modaal + het maximale bedrag van de starterslening.** In 2023 komt dit neer op een maximale (ver)koopprijs van € ~~355~~405.000,-
2. **De maximale (ver)koopprijs wordt in ieder geval jaarlijks in januari op basis van de onder punt 1 genoemde formule opnieuw vastgesteld door het college, voor het eerst in januari 2025.**
3. **De doelgroep voor betaalbare koopwoningen is huishoudens met een bruto jaarinkomen van** maximaal 1,75 maal het modaal inkomen. In 2025 bedraagt een modaal bruto jaarinkomen € 46.500,-. 1,75 maal een modaal inkomen bedraagt € 81.375,-.:
    a. ~~minimaal de bovengrens voor een sociale huurwoning. In 2023 €44.035,- voor eenpersoonshuishoudens en €48.625,- voor meerpersoonshuishoudens.~~
    b. ~~maximaal 1,75 maal het modaal inkomen (zie hieronder onder punt 4.3). In 2023 bedraagt een modaal bruto jaarinkomen €40.000,-. 1,75 maal een modaal inkomen bedraagt €70.000,-~~
4. **Op de betaalbare koopwoningen rust voor een periode van 10~~5~~ jaar een anti-speculatiebeding en voor een periode van 15 jaar een zelfbewoningsplicht[11]en de woningen moeten gedurende 15 jaar ter beschikking worden gesteld aan de onder punt 3 genoemde doelgroep.** Het staat de eigenaar-bewoner te allen tijde vrij om de woning te verkopen, ook binnen de termijn van 15 jaar. Aan de koper wordt middels een kettingbeding de verplichting opgelegd om de woning zelf te bewonen en dus niet te verhuren. Een (nieuwe) eigenaar-bewoner

[11] Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht zijn uitgewerkt in de Nota Grondbeleid.

wordt op de onder punt 6 genoemde manier aangewezen. De grondeigenaar dient uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst een melding van de verkoop te maken aan het college van burgemeester en wethouders.

5. **De woningen moeten kwalitatief passend zijn bij de prijs en niet alleen voldoen aan de basiseisen zoals opgenomen onder hoofdstuk 2.2.** De precieze kwaliteitseisen voor betaalbare koopwoningen worden bij nieuwe projecten bepaald in een gesprek tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze zullen afhankelijk zijn van het type woning en de ligging.
6. **De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verkocht aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten of starter zijn op de koopmarkt.** Bij het verkopen van een betaalbare koopwoning, zowel een nieuw op te leveren woning als bij verkoop door de bestaande eigenaar-bewoner (zo lang de periode van 15 jaar nog niet verstreken is), wordt de woning aangeboden aan iemand uit de onder punt 3 genoemde doelgroep. Daarbij wordt de woning aangeboden op basis van deze volgorde:

    a. Eerst aan personen die door middel van het overleggen van een huurcontract kunnen laten zien dat zij een sociale huurwoning achterlaten;
    b. Vervolgens aan personen die nog niet eerder eigenaar zijn geweest van een koop-woning;
    c. Tenslotte aan alle andere personen die binnen de onder punt 3 genoemde doelgroep vallen.

Op deze manier wordt de doorstroom bevorderd en krijgen starters ook een kans op de woning-markt.

Aanpassen van het beleid

De op hoofdlijn vastgestelde kaders over de verdeling 30-30-40 en de manier van toewijzen en het behouden van de woningen voor de genoemde doelgroepen worden vastgesteld door de gemeenteraad en kunnen ook alleen door raadsbesluit worden aangepast.

De genoemde bedragen zijn erg afhankelijk van marktontwikkeling en kunnen daarom vaak vragen om aanpassing. Daarom wordt het aanpassen van de bedragen voor minimale- en maximale huur, het bedrag uit de compensatieregeling en de verkoopprijzen een collegebevoegdheid. De gemeenteraad zal van wijzigingen van bedragen door het college altijd op de hoogte worden gesteld middels een informatiedocument.

Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan de regels genoemd in hoofdstuk 2 tot en met 4 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.