Nota grondbeleid 2024 gemeente Peel en Maas



gemeente Peel en Maas

Inhoudsopgave

1. Samenvatting 3

2. Inleiding, doel, bevoegdheden en juridisch kader 5
   2.1 Inleiding 5
   2.2 Doel 5
   2.3 Bevoegdheden 6
   2.4 Juridisch kader 6

3. Vormen van grondbeleid bij exploitatie en de te hanteren strategie 7
   3.1. Vormen van grondbeleid 7
   3.2. Strategie in grondbeleid 9
   3.3. Afwegingskader grondbeleid 10

4. Instrumenten voor grondbeleid 12
   4.1 Actief grondbeleid 12
   4.2 Faciliterend grondbeleid 19
   4.3 Samenwerkingsvormen (PPS) 20

5. Financiële aspecten grondbeleid en risicomanagement 21
   5.1 Administratief beheer 21
   5.2 (Tussentijdse) winst- en verliesneming 24
   5.3 Reserves en voorzieningen 24
   5.4 Weerstandsvermogen 25

6. Informeren en verantwoorden 27

Bijlagen: 28

1. Grondprijzenbrief 2024
2. Handleiding (rest)stroken gemeentegrond (verkoop , verhuur en ingebruikgeving) (dd. 25 mei 2021)
3. Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas (dd. 13 mei 2024)
4. Algemene erfpachtvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas (dd. 13 mei 2024)
5. Beleidsregels pacht (13 mei 2023)
6. Handreiking verjaring (juni 2019)
7. Beleid gemeente Peel en Maas naar aanleiding van Didam-arrest (d.d. 13 mei 2024)



1. Samenvatting:

Voor een heldere, eenduidige kaderstelling en een controleerbare uitvoering in het grondbeleid door de gemeenteraad van Peel en Maas staat het proces van beleidssturing/kaderstelling centraal.
De gemeente Peel en Maas staat voor diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing.

Deze Nota Grondbeleid 2024 is een actuele voortzetting en herijking van de eerder vastgestelde Nota grondbeleid 2021 op het gebied van Grondzaken en is de basis voor een transparante en eenduidige uitvoering van het grondbeleid binnen de gemeente Peel en Maas voor de komende jaren. Deze actualisatie van de Nota grondbeleid 2021 is dan ook op veel terreinen een continuering van het huidige beleid.
Actuele items die zijn meegenomen in de Nota grondbeleid 2024 zijn: de aanpassingen als gevolg van het Didam-arrest van november 2021 en de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1.1.2024, aanpassing bestaande beleidsregels en voor zover van toepassing de actuele regels inzake wijziging Besluit Begroting en Verantwoording Gemeenten en Provincies (hierna: BBV) vanaf 1.1.2024.

Met de Nota Grondbeleid 2024 formuleert de gemeenteraad de vernieuwde kaders voor het grondbeleid, en zal - na vaststelling - de Nota grondbeleid 2021 vervangen.

Door middel van gericht grondbeleid kunnen gewenste veranderingen van het grondgebruik en het handhaven van het bestaande grondgebruik vanuit (o.a. ruimtelijke, economische en sociale) beleidsdoelstellingen beïnvloed worden.

De **ontwikkelstrategie van de gemeente Peel en Maas** verschilt per geval. Afhankelijk van de ontwikkelingsvorm heeft de gemeente meer of minder invloed op de totstandkoming van een plan (regie). De gemeente heeft de keuze uit een drietal strategieën:

- Een actief grondbeleid. Hierbij voert de gemeente de werkzaamheden in eigen beheer uit. Ze is zelf verantwoordelijk voor de mee- of tegenvallers;
- Een faciliterend grondbeleid. Hierbij laat de gemeente de initiatieven over aan marktpartijen. De gemeente maakt de ontwikkeling wel mogelijk. De initiatiefnemer betaalt voor deze kosten een (exploitatie)bijdrage;
- Een samenwerking tussen marktpartijen en gemeente (PPS). Hierbij maken partners afspraken over de invloed op de planrealisatie, de ontwikkelkennis en de financiële winstmogelijkheid en de risico's.

Meer invloed betekent over het algemeen ook meer risico, maar ook kans op financiële inkomsten. Bij faciliterend grondbeleid kan de gemeente alleen vooraf sturen en tussentijds niet meer. Tegelijk loopt de gemeente ook minder risico, maar kan ook geen rendement maken.

Bij de ontwikkeling van een locatie is een belangrijke keuze de vorm van grondbeleid die de gemeente wil voeren. Door te kiezen voor maatwerk, via **situationeel grondbeleid**, kan afhankelijk van de situatie bepaald worden welke strategie – actief, facilitair of PPS – wordt ingezet. Bij deze vorm van grondbeleid, kan per plan de strategie afgewogen worden. Het kan bijvoorbeeld vanuit ruimtelijk-, maatschappelijk- of volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk zijn om al of niet over te gaan naar een andere vorm van grondbeleid.

De gemeente Peel en Maas kiest voor een **situationeel grondbeleid voor woningbouw en een actief grondbeleid voor bedrijfs-, en industrieterreinen**, waarbij samenwerking met private partijen niet uitgesloten wordt.

Voor het maken van een keuze voor de vorm van grondbeleid is een **afwegingskader** gemaakt zoals opgenomen in paragraaf 3.3. Aspecten die bij dit kader een rol spelen zijn in hoeverre de gemeente wil sturen op haar doelstellingen/ urgentie om iets te doen op de betreffende locatie en de haalbaarheid van een project.

Een grondexploitatie is onderdeel van een brede maatschappelijke businesscase. Inbreidingslocaties of hoge (sectorale) ambities brengen meerkosten met zich mee ten opzichte van het bebouwen van een weiland, de zogenaamde "uitleglocaties". Deze hogere investeringen zorgen voor een lager financieel rendement. Dit kan een afweging zijn als het maatschappelijk rendement hoog is. Per grondexploitatie wordt de bestuurlijke afweging gemaakt of de maatschappelijke kosten en baten opwegen tegen de financiële kosten en baten.

Uitgangspunt is dat een winstgevende grondexploitatie altijd geopend kan worden door de raad. Omdat zaken als klimaatadaptatie en duurzaamheid een steeds prominentere plek krijgen in de grondexploitatie zal – doordat grondprijzen ook afhankelijk zijn van de markt – de winstgevendheid van een grondexploitatie steeds vaker een uitdaging worden. Indien sprake is van een grondexploitatie met een voorzien tekort, zullen de financiële middelen elders vandaan moeten komen.

Diverse onderdelen uit deze Nota Grondbeleid 2024 zullen meelopen in de Planning en Control cyclus. Het college legt minimaal twee maal per jaar verantwoording af bij de gemeenteraad (begroting, jaarrekening en naar behoefte bij de bijstellingsrapportages of via aparte besluitvorming, bijvoorbeeld bij de start van een project)

De nota grondbeleid is een overkoepelende nota, waarin de kaders en hoofdlijnen van het grondbeleid zijn opgenomen die bevoegdheid van de raad zijn. In de bijlagen zijn diverse onderdelen nader uitgewerkt die de bevoegdheid van het college zijn. Met deze nota grondbeleid, de opgenomen bijlagen en de verwijzingen naar nota's die het grondbeleid raken, is het complete gemeentelijk grondbeleid geactualiseerd en vervallen eerdere nota's.



2. Inleiding, doel, bevoegdheden en juridisch kader

2.1 Inleiding

Wat is grondbeleid?

Grondbeleid is geen doel op zich. Grondbeleid is een instrument om gemeentelijke doelstellingen te realiseren op bijvoorbeeld volkshuisvestelijk, sociaal of economisch terrein. Inomgevingsvisies, programma's en beleidsnota's legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast. Het grondbeleid draagt bij aan het realiseren van die doelstellingen.
Grondbeleid biedt vervolgens de instrumenten - de gereedschapskist – om dit te bewerkstelligen. Alle instrumenten die in het grondbeleid kunnen worden ingezet worden beschreven in de nota Grondbeleid. Tevens wordt aangegeven hoe en op welk moment het instrumentarium kan worden ingezet.

De beleidsdoelstellingen van de gemeente Peel en Maas zijn en worden opgenomen in de diverse kaderstellingen van de gemeente. Actuele speerpunten zijn bijvoorbeeld een duurzame en klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling.
De hoofdlijnen en de te voeren acties/gevoerde acties van het grondbeleid worden jaarlijks aangehaald in de paragraaf grondbeleid bij de begroting en jaarrekening.

2.2 Doel

De Nota Grondbeleid beoogt structuur, transparantie en houvast te geven in het grondbeleid.
Beleidskaders zijn opgesteld op basis waarvan uitvoering van het grondbeleid moet plaatsvinden en is voor de gemeenteraad het toetsingskader waarbinnen het college verantwoording aflegt.

Grondbeleid wordt ingezet om doelstellingen op andere beleidsterreinen te ondersteunen of te verrijken. Voor de bepaling van het grondbeleid zijn van belang de beleidsvisies, doelstellingen en de beleidsregels die raakvlakken hebben met het grondbeleid.
Genoemd kunnen worden:

- Kaderstelling ruimte (2024);
- Kaderstelling economie (2024)
- Kaderstelling sociaal domein (2024)
- Kaderstelling vitale gemeenschappen (2024);
- Kaderstelling bestuur, Communicatie en Dienstverlening (2018);
- Kaderstelling integrale veiligheid (2018);
- Omgevingsvisie;
- Woonvisie.

De doelstellingen van het grondbeleid zijn drieledig:

1. Invloed op het soort ruimtegebruik:
   komt grond op het juiste moment op de juiste plaats beschikbaar voor de functie.
2. Invloed op de kwaliteit van het ruimtegebruik:
   hierbij speelt een goede samenwerking van de grondmarkt een grote rol. De gemeente kan deze rol op zich nemen of voorwaarden scheppen voor particuliere ontwikkeling.
3. Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en overheid.

2.3 Bevoegdheden

College van Burgemeester en Wethouders:
De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college van burgemeester en wethouders. Het college legt minimaal twee maal per jaar verantwoording af bij de gemeenteraad (begroting, jaarrekening en naar behoefte bij de bijstellingsrapportages of via aparte besluitvorming, bijvoorbeeld bij de start van een project)
Gemeenteraad:
De kaders van het grondbeleid worden vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad controleert tevens of het college bij de uitvoering van het grondbeleid binnen de vastgestelde kaders is gebleven. Uiteraard kan de gemeenteraad tussentijds ook het college verzoeken verantwoording af te leggen.

2.4 Juridisch kader

Grondbeleid heeft met tal van juridische wetgeving te maken. Aan- en verkoop van grond is een **privaatrechtelijke** handeling waartoe het college bevoegd is, de gemeenteraad dient de financiële middelen of het kader waarbinnen de financiële middelen voorhanden is, beschikbaar te stellen.

Daarnaast zijn er nog tal van **publiekrechtelijke regelingen of wetten** waarmee de gemeenten te maken hebben in het kader van grondbeleid, te denken valt aan:
- Omgevingswet
- Wet Markt en Overheid;
- Staatssteunregelgeving;
- Wet Bibob;
- Voorschriften Besluit Begroting en Verantwoording;
- enz.

Regelgeving is aan verandering onderhevig, daarom wordt in deze nota niet ingezoomd op de diverse geldende regels.



3. Vormen van grondbeleid bij exploitatie en de te hanteren strategie

3.1 Vormen van grondbeleid

Bij grondbeleid wordt nagegaan hoe de exploitatie geregeld is in het te ontwikkelen gebied. Het grondbeleid kan zich onderscheiden van een actief grondbeleid naar een faciliterend, passief grondbeleid.

De vormen van grondbeleid:
1. Actief grondbeleid
2. Faciliterend, passief grondbeleid
3. Publiek- en Private Samenwerking in grondbeleid

Ad.1. Actief grondbeleid

Als de gemeente actief grondbeleid voert dan vinden de meeste werkzaamheden in eigen beheer plaats. De gemeente maakt een plan, verwerft de grond, maakt deze bouwrijp, geeft zelf de gronden uit en zorgt voor het gebruiks- of woonrijp maken van de locatie. De invloed en sturing van de gemeente bij deze vorm van grondbeleid is maximaal. De gemeente bepaalt alles zelf.
De eventuele inkomsten komen volledig ten goede van de gemeente. Hier tegenover staat dat de gemeente ook alle risico's zelf loopt en zelf opdraait voor de mogelijke tegenvallers of het tekort. De grondexploitatie wordt 100% gevoerd door de gemeente.

Voordeel van een actief grondbeleid:
- Realisering van publiekrechtelijke doelstellingen (ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer, milieu, wonen en financiën).
- Bepaling gronduitgifteprijs en voorwaarden.
- Rechtvaardige verdeling van de grond.
- Maximaal kostenverhaal: door zelf gronden te verkopen kan maximaal gewin worden behaald, exploitatiewinsten komen ten goede aan de gemeenschap.

Nadeel van een actief grondbeleid:
- Bij verliesgevende grondexploitaties dient de gemeente zelf zorg te dragen voor aanvullende financiële middelen
- De gemeente loopt financieel risico als gevolg van niet beïnvloedbare economische omstandigheden (o.a. rente, (crisis waardoor) stagnerende vraag naar bouwgrond).

Ad.2. Faciliterend, passief grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de initiatieven over aan de markt. Private ontwikkelingen worden getoetst aan het gemeentelijk beleid. De invloed en sturing van de gemeente op het uiteindelijke plan is beperkter (de gemeente is immers afhankelijk van de grondeigenaar), maar de gemeente draagt ook beperkt financiële risico's. Ter vergoeding van de door de gemeente gemaakte kosten, betaalt de initiatiefnemer een kostenverhaalbijdrage.
Deze kostenverhaalbijdrage kan via diverse sporen tot stand komen:
1. **Privaatrechtelijk spoor:** in deze situaties wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Daarin wordt geregeld wat een initiatiefnemer op een bepaalde locatie mag en welke kosten de gemeente voor deze ontwikkeling verhaalt. Nadat een anterieure overeenkomst gesloten is wordt het omgevingsplan aangepast of een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) afgegeven. De gemeente en de ontwikkelaar hebben contractsvrijheid bij een anterieure overeenkomst. Ze kunnen zelf bepalen waar ze afspraken over maken en waar niet.
2. **Publiekrechtelijk spoor:** in deze situaties wordt een wijziging op het omgevingsplan gemaakt of wordt een vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) afgegeven. De initiatiefnemer betaalt dan bij de omgevingsvergunning een bijdrage voor de kosten die de gemeente heeft moeten maken, ook kan de gemeente de verplichte financiële bijdragen in rekening brengen. De planrealisatie vindt plaats voor rekening en risico van de private partij. De invloed en sturing van de gemeente op de uiteindelijke activiteit is beperkt, maar de gemeente draagt ook beperkt financiële risico's. De risico's in de grondexploitatie zijn in principe voor de marktpartij. De gemeente kan haar eigen kosten

verhalen, de verplichte financiële bijdragen kunnen ook geheven worden voor zover daar financiële ruimte in het plan voor bestaat. De gemeente en de ontwikkelaar hebben geen contractsvrijheid zoals bij een anterieure overeenkomst. Beide zijn gebonden aan de uitgangspunten van het omgevingsplan/ omgevingswet.

3. **Publiekrechtelijk spoor in combinatie met privaatrechtelijk spoor:**
   a. Na vaststelling van wijziging van het omgevingsplan kan nog een posterieure overeenkomst wordengesloten;
   b. Bij meerdere initiatiefnemers/eigenaren wordt met een/enkele partijen een anterieure overeenkomst gesloten en voor de andere partij(en) geldt het gewijzigde omgevingsplan.

Voordeel van een faciliterend, passief grondbeleid:
- De kosten van de grondexploitatie zijn te verhalen via de Omgevingswet en het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Peel en Maas. Hierdoor loopt de gemeente beperkt risico.
- Gemeente kan door het stellen van randvoorwaarden toch nog -zij het beperkter- regie voeren (woningbouwprogramma, locatie-eisen, fasering, eisen voor technische inrichting, etc).

Nadeel van een faciliterend, passief grondbeleid:
- De gemeente maakt geen winst op de grondexploitatie.
- De gemeente is qua ontwerp van het plan afhankelijk van marktpartijen.

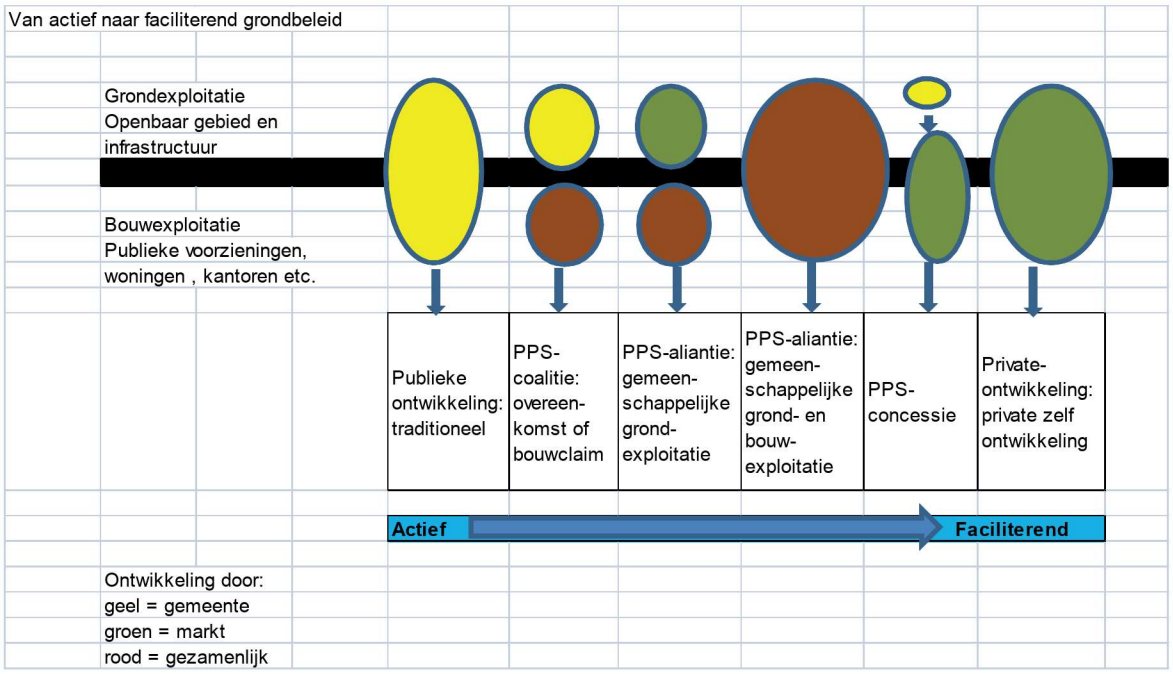
Ad.3. Publiek- en Private Samenwerking (PPS)

Bij deze vorm van de planrealisatie wordt een samenwerking – door onder andere privaatrechtelijke overeenkomsten of het oprichten van een aparte entiteit – tussen de gemeente en de particuliere initiatiefnemer gezocht. De invloed op de planrealisatie, de ontwikkelkennis, de winstmogelijkheid en de risico's worden, afhankelijk van het type samenwerking, al dan niet gezamenlijk ingezet en gedragen.

Voorbeelden van een PPS zijn:
- **het concessiemodel;** de gemeente verkoopt al haar gronden aan de marktpartij en de marktpartij realiseert het vastgoed en de openbare ruimte. De marktpartij draagt het risico van de grond- en de opstalexploitatie. De gemeente geeft de regie/sturing in dit model grotendeels uit handen. Zij heeft nog beperkt invloed op het plan.
- **het jointventuremodel;** de gemeente en marktpartij voeren gezamenlijk de grondexploitatie. Zij dragen gezamenlijk de risico's die hierbij horen en delen de regie.
- **het bouwclaimmodel;** de marktpartij draagt haar gronden over aan de gemeente in ruil voor een bouwrecht. De gemeente is verantwoordelijk voor de planontwikkeling en heeft de regie. De gemeente draagt ook de risico's voor de grondexploitatie. De opstalexploitatie (bouw woningen e.d.) wordt gedaan door de ontwikkelaars.

Voordeel van een PPS grondbeleid:
- De kosten worden verdeeld door beide partijen volgens de richtlijnen "kostenverhaal" omgevingswet of anterieur (kosten zijn anderszins verzekerd).
- Risico's worden gedeeld.
- Gemeente behoudt (beperktere) regie door randvoorwaarden te stellen (woningbouwprogramma, locatie-eisen, fasering, eisen voor technische inrichting, etc).
- Expertise wordt gedeeld.

Nadeel van een PPS grondbeleid:
- Gedeelde opbrengst/verlies in grondexploitatie.
- Marktpartij kan (normaliter) zelf de bouwuitgifteprijs bepalen.



3.2 Strategie in grondbeleid

De ontwikkelstrategie verschilt per geval. Afhankelijk van de ontwikkelingsvorm heeft de gemeente meer of minder invloed op de totstandkoming van een plan (regie). Dat geldt ook voor het rendement. Meer invloed betekent over het algemeen ook meer risico, maar ook kans op financiële inkomsten. Bij faciliterend grondbeleid kan de gemeente alleen vooraf sturen en tussentijds niet meer. Tegelijk loopt de gemeente ook minder risico, maar kan ook geen rendement maken.

Voor welk grondbeleid kiest de gemeente Peel en Maas

Bij de ontwikkeling van een locatie is een belangrijke keuze de vorm van grondbeleid die de gemeente wil voeren. Door te kiezen voor maatwerk, via **situationeel grondbeleid**, kan afhankelijk van de situatie bepaald worden welke strategie – actief, facilitair of PPS – wordt ingezet. Bij deze vorm van grondbeleid kan per plan de strategie afgewogen worden. Het kan bijvoorbeeld vanuit ruimtelijk-, maatschappelijk- of volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk zijn om al of niet over te gaan naar een andere vorm van grondbeleid.

De gemeente Peel en Maas kiest voor een situationeel grondbeleid voor woningbouw en een actief grondbeleid voor bedrijfs-, en industrieterreinen, waarbij samenwerking met private partijen niet uitgesloten wordt.

Om de keuze voor de vorm van het te voeren grondbeleid te kunnen maken, is aan het grondbeleid een afwegingskader toegevoegd. De raad gaat uiteindelijk over de beslissing over het te voeren grondbeleid.

3.3 Afwegingskader grondbeleid

Het afwegingskader bestaat uit een aantal stappen of vragen die van belang zijn om het gewenste grondbeleid te bepalen.

1. Er is een **urgentie** om tot handelen over te gaan of er komt een initiatief vanuit de markt?
2. Wil de gemeente meer dan planologisch sturen (**invloed**) om haar doelstellingen te realiseren?
3. Is er sprake van een haalbare business case (**potentie**)?
4. Wil of kan de gemeente de **risico's** (alleen) dragen?

1. Urgentie

De aanleiding voor een plan kan een initiatief vanuit de markt zijn. De eerste vraag die dan gesteld moet worden is of het initiatief bijdraagt aan de doelstellingen van Peel en Maas. Als een project hier niet aan bijdraagt, wordt niet aan het initiatief meegewerkt.

Als het initiatief beleidsmatig wel gewenst is, staat de gemeente er positief tegenover, maar moet de gemeente zich nog wel de vraag stellen of ze actief wil sturen anders dan via de planologische weg. Het kan bijvoorbeeld gewenst zijn dat de gemeente actief haar instrumenten uit het grondbeleid (zie hoofdstuk 4) moet inzetten om het initiatief nog in een bepaalde richting te laten bewegen. Dit komt hierna bij het onderdeel "invloed (2.)" aan de orde.

De tweede aanleiding die de strategie bepaalt is de maatschappelijke urgentie om tot actie over te gaan middels een gemeentelijk initiatief. Bijvoorbeeld: als op een locatie de leefbaarheid of veiligheid in het geding komt, voorbeelden hiervan zijn de herstructureringsopgaven.
Ook kan het zijn dat de gemeente ziet dat haar doelstellingen en beleid niet goed kunnen worden verwezenlijkt. Hierbij kan gedacht worden aan het gewenste woningbouwtype(s). Denk hierbij aan woningen in het starterssegment en middenhuur op de juiste plekken rondom het centrum. Ook het aanbieden van bedrijfslocaties kan een middel zijn werkgelegenheid en leefbaarheid te bevorderen in de kernen van de gemeente.
De doelstellingen van beleid kunnen zich ook richten op duurzaamheid, klimaatadaptatie, mobiliteit of recreatie. Het gaat feitelijk om het daadwerkelijk realiseren van de doelen van de gemeente Peel en Maas zoals opgenomen in het sectorale beleid en uiteindelijk de omgevingsvisie van de gemeente.
Wat uiteindelijk maatschappelijk urgent is, is een politieke afweging.

2. Invloed

Nadat de eerste vraag over de urgentie bevestigend is beantwoord komt de vraag aan de orde of de gemeente meer dan planologisch wil sturen om haar doelstellingen te realiseren. De gemeente kan op hoofdlijnen op drie manieren sturen:

a. Planologisch
b. Via gronduitgifte
c. Via het beschikbaar stellen van financiële middelen

Ad a) Planologisch sturen

Planologisch sturen wil zeggen dat de gemeente haar doelstellingen vastlegt in het omgevingsplan en alleen via faciliterend grondbeleid voert. De gemeente neemt in dit omgevingsplan de gewenste activiteiten op.

Ad b) Gronduitgifte

Als een initiatiefnemer/marktpartij de gemeentelijke doelstellingen wil realiseren is faciliterend grondbeleid voldoende. Als dat niet het geval is moet de gemeente zelf, of samen met de initiatiefnemer, aan de slag om haar doelen te realiseren. De gemeente zal dan de regie moeten pakken om iets voor elkaar te krijgen.
In deze laatste situaties wordt actief grondbeleid ingezet (de gemeente zal dan zelf eigenaar van de gronden worden) of zal een samenwerkingsvorm met de initiatiefafnemer aangaan. Daarna kunnen, via de planvorming en via de uitgiftevoorwaarden, allerlei extra maatregelen meegenomen worden waarmee de gemeente haar doelstellingen realiseert. Door zelf grondeigenaar te worden verzekert de gemeente bovendien dat er ook daadwerkelijk iets gaat gebeuren.
De vraag in welke mate de gemeente wenst te sturen om haar doelen te realiseren is ook een politieke afweging. Dit is mede afhankelijk van de politieke urgentie om iets te doen. Hoe groter de urgentie dat in een gebied actie nodig is, hoe eerder je als gemeente zou willen sturen om het doel ook daadwerkelijk te realiseren.

Ad c) Inzet (gemeentelijke) financiële middelen

Als een initiatiefnemer/marktpartij de gemeentelijke doelstellingen wil realiseren en de gemeente omarmt dit plan, is het in sommige situaties mogelijk een bijdrage van de gemeente of andere overheidsinstelling met tussenkomst van de gemeente mogelijk. Een voorbeeld van een gemeentelijke financiële bijdrage is (anno 2024) een korting op de verschuldigde financiële bijdragen door een bijdrage vanuit het huisvestingsfonds.

3. Potentie

De vervolgvraag is of er sprake is van een haalbare business case.
Als er een haalbare ontwikkeling mogelijk is, kan de gemeente deze ontwikkeling zelf te hand nemen. Een haalbare ontwikkeling ontstaat als de grondwaarde voor de nieuwe bestemmingen hoger is dan de totale kosten om tot deze nieuwe bestemmingen te komen en de risico's aanvaardbaar zijn.
Als er geen haalbaar plan is zal dit plan naar verwachting niet tot ontwikkeling komen via marktpartijen. Marktpartijen zullen immers geen onrendabele plannen realiseren. Dan kan de vraag opkomen of de gemeente bereid is het onrendabele deel of wellicht de hele ontwikkeling op zich te nemen. Deze projecten gaan niet door tenzij de gemeente het tekort afdekt of het project overneemt.

Of de gemeente middelen beschikbaar wil stellen voor gebiedsontwikkeling is een politieke afweging. In deze situaties moet een bestuurlijke afweging gemaakt worden tussen het **financiële rendement en het maatschappelijke rendement.**
De grondexploitatie mag dan een tekort hebben, daar tegenover kunnen baten staan voor de gemeente als totaal. De grondexploitatie is hierbij een onderdeel binnen de totale maatschappelijke business case.

Het financiële rendement moet afgewogen worden tegen het maatschappelijke rendement van een project. Een gebiedsontwikkeling is nooit een doel op zich, maar een middel om de doelen van de gemeente te bereiken. Enerzijds kunnen dit doelen zijn op het economische vlak (meer werk, hogere bestedingen, meer opbrengst Onroerende zaakbelasting, e.d.) die te kwantificeren zijn. Anderzijds kunnen dit doelen zijn die niet in euro's uit te drukken zijn.
Denk hierbij aan de hoogste doelen die de gemeente heeft. Draagt een gebiedsontwikkeling voldoende bij aan het aantrekken en behouden van werkgelegenheid, duurzaamheid, leefbaarheid, enz.?
Uiteindelijk is het een bestuurlijke afweging of een project in voldoende mate bijdraagt aan de gemeentelijke doelen en of deze ontwikkeling dan geld mag kosten.

4. Risico

Als alle bovenstaande vragen positief beantwoord zijn komt de laatste vraag aan de orde. Dit is de vraag of de gemeente de financiële risico's kan en wil dragen.
Indien dit het geval is, dan kan de gemeente zelfstandig een grondexploitatie voeren.

Is dit niet het geval dan kan de gemeente ook een samenwerkingspartner zoeken met wie zij samen de risico's en sturing/invloed deelt. In dergelijke situaties zijn er verschillende samenwerkingsvormen mogelijk, waarbij ook sprake kan zijn van een financiële bijdrage vanuit de gemeente.
In het uiterste geval, als de risico's echt onaanvaardbaar zijn voor een gemeente als marktpartij, kan het project ook niet tot stand komen.

4. Instrumenten van grondbeleid

Zoals in hoofdstuk 2.1 aangegeven is grondbeleid een instrument om gemeentelijke doelstellingen te realiseren op bijvoorbeeld volkshuisvestelijk, sociaal of economisch terrein.
Hierbij zijn vanuit het grondbeleid de volgende instrumenten beschikbaar:

Actief grondbeleid:
- Verwerving en beheer;
- Verkoop en uitgifte.

Faciliterend grondbeleid:
- Kostenverhaal;
- Financiële bijdragen
- Landinrichting door de overheid en (stedelijke) kavelruil.

Samenwerking (PPS)
- Samenwerkingsmodellen.

Het totale instrumentarium om de doelen van de gemeente binnen een gebiedsontwikkeling te realiseren is breder dan alleen de instrumenten vanuit het grondbeleid.
In dit hoofdstuk en deze nota wordt uitsluitend ingegaan op de instrumenten vanuit het grondbeleid. Dit is in hoofdzaak een continuering van bestaand beleid.

Hieronder worden deze instrumenten van het grondbeleid nader toegelicht.

4.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid worden gronden verworven en vervolgens tot ontwikkeling gebracht.

A. Verwerving en Beheer

Verwerving
Bij verwervingen wordt onderscheid gemaakt tussen:
- **reguliere verwervingen binnen de grondexploitaties**: verwerven van gronden - binnen een duidelijk projectgebied - die zijn opgenomen in een door de raad vastgestelde grondexploitatie en noodzakelijk zijn om het vastgestelde planontwerp te kunnen realiseren.
- **verwervingen algemeen**: in sommige situaties is het noodzakelijk om grondaankopen te doen om infrastructuur te realiseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan rotondes, wegen en fietspaden, enz.
- **strategische verwervingen**: aankopen in gebieden waarvoor de raad nog geen of slechts globale kaders of visies heeft bepaald, maar waar de gemeente grondposities wil en kan verwerven met het oog op te verwachten mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van deze gebieden. Ook kunnen gronden en eventueel opstallen worden verworven voor compensatiedoeleinden of voor het wegnemen van belemmeringen voor andere ontwikkelingen.

De wettelijke instrumenten die een gemeente kan gebruiken bij het verwerven van grond zijn:

Minnelijke grondverwerving
Bij minnelijke verwerving wordt er met de eigenaar van een perceel onderhandeld over de mogelijkheid om tot een aankoop te komen. Beide partijen zijn gelijkwaardig aan elkaar. Van beide partijen is wilsovereenstemming vereist. Om staatsteun te voorkomen moet een grondtransactie passen binnen het kader van een onafhankelijke taxatie. Parallel aan het spoor van minnelijke verwerving kunnen ook de hierna beschreven instrumenten worden ingezet.

Gemeentelijk voorkeursrecht
De Omgevingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om af te dwingen dat een eigenaar, bij een voorgenomen verkoop, de grond eerst aan de gemeente moet aanbieden. Vervolgens moeten de eigenaar en de gemeente het eens worden over de prijs. Dit voorkeursrecht is een passief middel.
Zolang de eigenaar de grond niet te koop aanbiedt gebeurt er niets. Het voorkeursrecht werkt daarom het beste als flankerend instrument. Van het vestigen van een voorkeursrecht gaat ook een bepaald signaal uit. Het wekt een bepaald vertrouwen bij een eigenaar. Het voorkeursrecht is daarmee ook niet vrijblijvend. Het inzetten hiervan dient daarom zorgvuldig afgewogen te worden.

Onteigening
De overheid kan het onteigeningsinstrument inzetten als zij een persoonlijk eigendom wil aankopen waarvan de eigenaar in het voortraject al heeft aangegeven dat hij/zij dit niet minnelijk wenst te verkopen.
Onteigening is alleen mogelijk als wordt aangetoond dat het publieke belang zwaarder weegt dan het persoonlijke belang. Bovendien moet duidelijk zijn dat er geprobeerd is om het perceel eerst minnelijk te verwerven. Gelet op de mogelijke impact van het instrument wordt onteigening altijd met de grootste terughoudendheid en met uiterste zorgvuldigheid ingezet.
Onteigening geniet uiteraard niet de voorkeur. Soms is hier echter niet aan te ontkomen omdat minnelijke verwerving en/of verwerving via een gemeentelijk voorkeursrecht niet succesvol is geweest. Onteigening kan door de gemeente alleen ingezet worden op basis van een vastgesteld omgevingsplan, projectbesluit of een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Interne overdrachten
Voor een project zijn soms ook gronden benodigd die al in eigendom zijn van de gemeente. Denk hierbij bijvoorbeeld aan wegen, groen, sportvelden, leegkomend gemeentelijk onroerend goed (scholen, sporthallen, zwembaden, etc.), of eerder strategisch aangekocht onroerend goed. Uitgangspunt is dat deze gronden naar de grondexploitatie worden overgeboekt en conform de BBV regels geactiveerd worden tegen de boekwaarde (of eerdere aankoopprijs).

Tijdelijk beheer
Tussen het tijdstip waarop de eerste verwervingen hebben plaatsgevonden en de feitelijke start van uitvoering van de werkzaamheden is er sprake van een periode waarbij de al aangekochte onroerende zaken beheerd moeten worden. Er zijn verschillende mogelijkheden voor het tijdelijk in gebruik geven zoals (tijdelijk) voortgezet gebruik en tijdelijke huur of pacht, ook denkbaar is leegstandsbeheer. De tijdige ingebruikneming zal juridisch goed geregeld moeten zijn, zodat het onroerend goed ook tijdig beschikbaar is.

Eindbeheer
Voorbeelden van eindbeheer zijn: volkstuinen, pachtgronden en ingebruiknemingen.

Strategische verwerving
Om allerlei redenen is het voor de gemeente wenselijk onroerende zaken voor toekomstige ontwikkelingen snel en strategisch aan te kunnen kopen.
Ontwikkelaars zijn over het algemeen – zeker in het verleden - eerder bereid meer te betalen voor de aankoop van een onroerende zaak dan de gemeente, omdat zij vaak ook meerwaarde behalen uit de te bouwen opstallen en niet alleen uit de grond. Door deze derden wordt dan vooruit gelopen op toekomstige ontwikkelingen en dus ook op de grond- en vastgoedmarkt.

Strategische verwervingen zijn voor de gemeente belangrijk omdat die tot vaak aanzienlijke lagere verwervingskosten leiden en eenvoudigere verwerving, waardoor de gemeente dus sneller en goedkoper uit is en projecten er zowel wat betreft exploitatie als doorlooptijd op vooruit gaan. Het college van Burgemeester en Wethouders dient bij strategische verwervingen voldoende onderhandelingsruimte te hebben om overeenkomsten aan te gaan.

Het is van belang om in een vroeg stadium als gemeente strategische grondposities veilig te stellen en middelen te hebben om deze strategische gronden te verwerven.
Afhankelijk van de strategie per locatie kan, indien noodzakelijk, een instrument (voorkeursrecht of onteigening) ingezet worden.

Verwervingen die worden verricht door de gemeente zijn geen doel op zich. Deze worden altijd verricht ten behoeve van toekomstige ruimtelijke planontwikkelingen.

Kenmerkend voor strategische verwervingen is dat deze plaatsvinden in het kader van toekomstige projecten waarvoor nog geen aankoopkrediet beschikbaar is gesteld. Verder worden er ook in dit kader gronden of onroerend goed verworven met als doel om als toekomstige ruilgrond ingezet te worden.

Beleid met betrekking tot de administratie:

Indien gronden om strategische reden worden aangekocht en niet direct inzetbaar zijn voor ontwikkeling is het de taak vanuit het grondbeleid om de gronden van jaar tot jaar te verpachten of in gebruik te geven, zodat opbrengsten worden gegenereerd voor de reguliere begroting. Voor panden en omliggende percelen die in "voorraad" worden gehouden tot de ontwikkeling zich voordoet geldt dat dit ook zo veel als mogelijk, echter hier speelt ook om de beheerskosten zo laag mogelijk te houden.

Redenen om strategisch te verwerven:

1. De gemeente wil in een vroegtijdig stadium een (grond)positie verwerven om initiator te zijn voor toekomstige planontwikkelingen;
2. De gemeente wil onroerende zaken aankopen waarvan de huidige functie geen toekomst meer heeft, waardoor nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden;
3. De gemeente wil onroerende zaken aankopen als ruilobject met als doel deze strategisch te kunnen inzetten voor mogelijke verplaatsingsgevallen vanuit ruimtelijke ontwikkelingsprojecten;
4. De gemeente wil een (grond)positie verwerven om negatieve effecten op toekomstige planontwikkelingen tegen te gaan.

Afwegingskader bij strategisch verwerven:

- Ruimtelijk: is het noodzakelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling dat de gemeente in een vroegtijdig stadium gronden verwerft?
- Realisatietermijn: wanneer wordt het aangekochte gebied in ontwikkeling genomen?
- Afbreukrisico: inschatting van risico dat een ontwikkeling wordt gewijzigd, wordt vertraagd of zelfs niet doorgaat;
- Aankoopprijs en mogelijke plankosten: bij een hoge prijs bestaat er al snel een hoog financieel risico, bij een lage prijs is dit risico vanzelfsprekend lager. De plankosten kunnen hoger uitvallen dan geraamd, bijvoorbeeld door onvoorziene bodemsaneringskosten of kosten archeologie. Daarnaast is de verwerving onderhevig aan rente-, beheer- en administratiekosten.
- Marktconformiteit: de aankoop dient vooraf voorzien te zijn van een onafhankelijk taxatierapport, inclusief een verklaring van bodemgeschiktheid voor het beoogd gebruik.

De combinatie van voornoemde vijf factoren bepalen in onderlinge samenhang de noodzaak en wenselijkheid van de aankoop.

Gegeven de soms noodzakelijke snelheid van handelen en het belang om desgewenst private partijen voor te zijn - als zich mogelijkheden voordoen - is het gebruikelijk dat de gemeenteraad de kaders bepaalt en het bijbehorend budget beschikbaar stelt voor de strategische verwervingen. Hiertoe is besloten door het instellen van de reserve Fonds Strategische Verwervingen (zie hoofdstuk 5). Hierdoor kan het college van burgemeester en wethouders slagvaardig opereren als zich ontwikkelingen op de markt voordoen. Administratief worden strategische aankopen binnen de gemeente ondergebracht in de Grondbank (zie eveneens hoofdstuk 5).

Bezit van gronden

De gemeente Peel en Maas heeft gronden in eigendom waar verschil in wordt gemaakt in "gronden in exploitatie genomen", "gronden nog niet in exploitatie genomen" en "overige gronden".

Gronden in exploitatie genomen

De in exploitatie genomen gronden zijn in het verleden door de gemeente aangekocht met als doel de gronden te bestemmen. De gronden maken onderdeel uit van de exploitatieberekening.

Gronden nog niet in exploitatie genomen
Indien het zich voordoet worden gronden uit strategisch oogpunt aangekocht met als doel deze binnen tien jaar te ontwikkelen. Tot die tijd dat de gronden in exploitatie worden genomen zullen de gronden worden verpacht of anderszins ingezet worden om opbrengsten te genereren dan wel de waarde te behouden.

Overige gronden
De overige gronden bestaan enerzijds uit gronden ten behoeve van de openbare ruimte en als ondergrond van gemeentelijke gebouwen en anderzijds uit gronden die voor de gemeente geen strategische waarde hebben.
De gronden zonder strategische waarde worden, indien het zich voordoet, zoveel mogelijk verkocht.
De getaxeerde waarde is hierbij het uitgangspunt. Gunning verricht het college.
De gronden ten gunste van het openbaar gebruik, hebben veelal geen boekwaarde of een boekwaarde als onderdeel van het gebouwde.

De “gronden nog niet in exploitatie genomen” en de “overige gronden zonder strategische waarde” vormen tezamen de **grondbank gemeente Peel en Maas.**
In de grondbank Peel en Maas zit (strategisch) verworven onroerend goed waar nog geen definitieve ontwikkeling voor plaatsvindt. De gronden worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde, boekwaarde of lagere marktwaarde.
Door de aan/verkoop van niet strategische gronden zal de boekwaarde van de grondbank toe/afnemen.
Jaarlijks wordt bij de jaarrekening en de begroting een overzicht opgenomen van deze gronden met bijbehorende oppervlakten en boekwaarden (tot maximaal de taxatiewaarde).
Bij overheveling van strategisch aangekochte gronden kan de aankoopprijs (fiscaal) in de grondexploitatie worden ingebracht voor de boekwaarde (maximale taxatieprijs zonder ontwikkelpotentie), aangevuld met de kosten boven taxatiewaarde bedongen prijs (de zogenaamde ontwikkelpotentie) en bijkomende aankoopkosten.

Verkoop niet-Strategische gronden en onroerende zaken
Onder niet-strategische onroerende zaken wordt verstaan:
1. Gemeentelijke gebouwen die geen toekomstige toegevoegde waarde meer hebben voor de gemeente Peel en Maas voor het bereiken van enig strategisch doel;
2. Landbouwpercelen van de gemeente Peel en Maas welke verpacht zijn en geen strategische waarde opleveren bij toekomstige ontwikkelingen;
3. Overige gronden, al dan niet opgenomen in de Grondbank, die geen strategisch doel (meer) dienen. Hieronder vallen ook de (rest)stroken gronden.

Van belang is te bepalen **welke** onroerende zaken op korte termijn niet aangemerkt gaan worden voor enig strategisch doel. Indien deze onroerende zaken bekend zijn, kan vervolgens een stappenplan doorlopen worden.

Doel bij verkoop van niet-strategisch onroerende zaken is tegen een marktconforme prijs te verkopen, waarbij rekening wordt gehouden met bijzondere omstandigheden die zich kunnen voordoen uit economisch en/of maatschappelijk belang.
De verkoopopbrengsten dienen om de boekwaarde af te dekken, een surplus komt ten goede van de reserve Fonds Strategische Verwervingen.

Er zijn drie manieren van verkoop, die voldoen aan transparantie, openbaarheid en marktconformiteit:
- Openbare verkoop via inschrijving, makelaar of veiling;
- Selectie, prijsvraag of bieding onder voorwaarden;
- Enkelvoudige onderhandse verkoop (zie hiervoor hoofdstuk 4.1. inzake didam-arrest).

b. **Verkoop en Uitgifte**

Uitgifte en verkoop
De uitgifte kan betrekking hebben op grond en/of opstallen. De wijze waarop de objecten worden uitgegeven is afhankelijk van de functie die het object heeft voor de gemeente.

Grondobjecten worden verkocht omdat deze:
- Voor de gemeente geen functioneel bezit meer zijn;
- Als bouwkavel voor woningbouw of bedrijvenlocaties worden uitgegeven;
- Projectmatig worden uitgegeven voor de ontwikkeling van vastgoed door derden.

Uitgifte kan plaatsvinden in de volgende rechtsvormen:
- Verkoop
- Opstalrecht
- Erfpacht
- Pacht
- Verhuur
- Ingebruikgeving
- Verjaring

Hierbij dient rekening gehouden te worden met het zogenaamde Didam-arrest, hierover volgt verderop een toelichting.

Beleidskaders uitgifte en grondbeheer

Bij gronduitgifte worden de grondprijzen marktconform, regionaal vergelijkbaar, en/of via grondquote en / of residueel benaderd. Jaarlijks stelt het college van burgemeester en wethouders de verkoopprijzen vast, middels de zogenaamde grondprijzenbrief **(Bijlage 1)**.
- Gronden komen in aanmerking **voor uitgifte** als deze gronden onderdeel uitmaken van al dan niet bouwrijpe grond, in het kader van een bouwproject of indien er geen sprake is van functioneel gemeentelijk bezit (bijvoorbeeld **reststroken**).
- Gronden komen in aanmerking **voor beheer** in plaats van verkoop indien de gronden tijdelijk in gebruik worden gegeven, in afwachting van toekomstige ontwikkelingen of van strategisch belang zijn voor het gemeentelijk beleid.
- Bij niet functioneel gemeentebezit heeft verkoop de voorkeur boven erfpacht of verhuur.
- Voor het beheer van de gemeentelijke gronden wordt een overzichtelijke en actuele registratie van de in gebruik gegeven gronden gevoerd.
- De voorwaarden waaronder grond in gebruik is, of in gebruik wordt gegeven zijn voor iedere gebruiker gelijk, tenzij er bijzondere omstandigheden zich voordoen waarin het college een keuze maakt.

Definitie (rest)stroken grond:
De term “(rest)strook grond” heeft betrekking op (gedeeltelijke) percelen, welke niet functioneel (meer) zijn voor de openbare ruimte. Er is sprake van (rest)stroken indien het een (gedeeltelijk) perceel grond betreft – niet zijnde landbouwgrond – dat eigendom is van de gemeente Peel en Maas en dat kan worden benut voor vergroting van het perceel waarop een direct aangrenzende eigenaar of huurder woonachtig is.
Verzoeken tot aankoop van een (rest)strook worden getoetst volgens de vastgestelde toetsingscriteria in de ”Handreiking (rest)stroken gemeentegrond, **Verkoop verhuur en ingebruikgeving” (Bijlage 2)**.

Grondprijsbeleid

Een belangrijk instrument bij actief grondbeleid is het uitgeven van (bouwrijpe) grond. Grondprijsbepaling is onderhevig aan economische (conjuncturele) ontwikkelingen. Om deze reden moet jaarlijks bekeken worden of de grondprijzen moeten worden aangepast. In de gemeente Peel en Maas wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen die gebaseerd zijn op de comparatieve methode (regionale vergelijking) die vierjaarlijks wordt geijkt middels residuele berekeningen (laatste keer in 2022 uitgevoerd ten behoeve van de grondprijzenbrief 2023). Indien wenselijk wordt de grondquote berekeningsmethodiek niet uitgesloten.

(Verkoop)voorwaarden

De actuele verkoopvoorwaarden voor verkoop bouwkavels zijn vastgelegd door het college van Burgemeester en Wethouders. De “Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas” is de laatste versie en is vastgesteld bij collegebesluit van 13 mei 2024 **(Bijlage 3)**.
Ook voor gronden / bouwkavels die in erfpacht worden uitgegeven zijn voorwaarden vastgesteld, de laatste versie dateert van 13 mei 2024 en heeft als titel: “Algemene erfpachtvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas” **(Bijlage 4)**.

Opstalrecht
Het opstalrecht is het zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak (bijvoorbeeld een stuk grond) van iemand anders gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Ook wel recht van opstal genoemd. Het gebouw of ander bouwwerk dat op andermans grond staat, wordt het opstal genoemd. De eigenaar van het opstal wordt de opstaller genoemd.
Met een opstalrecht kan je bijvoorbeeld eigenaar zijn van een woning op andermans grond. Zonder dat recht zou die woning door natrekking namelijk eigendom worden van de grondeigenaar. Het vestigen van een recht van opstal moet via een notariële akte. Daarin staan ook de afspraken tussen de opstaller en de grondeigenaar, bijvoorbeeld de duur van het recht en een eventuele verplichting tot betaling van een geldsom (retributie).

Bij het vestigen van een recht van erfpacht wordt meestal een afhankelijk recht van opstal gevestigd voor de (te bouwen) opstal.

Uitgifte via erfpacht
Erfpacht is het recht van iemand om gebruik te maken van een stuk grond (en de daarop staande bebouwing) terwijl dat niet zijn eigendom is. De gebruiker van de grond noem je de erfpachter. De vergoeding die de erfpachter betaalt noem je canon.
De grond blijft eigendom van de erfverpachter, dit wordt vaak “bloot eigendom” genoemd.
Een recht van erfpacht moet via de notaris worden gevestigd. Dat heet dan een erfpachtakte. In de akte kunnen erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.

Uitgifte van pachtgronden
Bij het verpachten van gronden wordt een onderscheid gemaakt in reguliere pacht en geliberaliseerde pacht. Geliberaliseerde pacht is flexibeler dan reguliere pacht, omdat er minder wettelijke regels zijn.

Doel:
Het creëren van een goed onderbouwde basis voor de omgang met- en uitvoering van- alle pacht(grond) gerelateerde zaken en het bereiken van de hierbinnen gestelde doelen door middel van betrokkenheid en **actief** handelen. Hierdoor wordt een positief financieel resultaat geboekt hetgeen weer kan worden ingezet voor pacht gerelateerde zaken op (de lange) termijn.

Op 13 mei 2024 zijn de beleidsregels pachtgronden **(Bijlage 5)** door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Enkele belangrijke actiepunten uit dit beleid zijn:
- Het op een eerlijke uniforme manier uitgeven van geliberaliseerde pachtgronden voor marktconforme prijzen
- Vervolg geven aan het omzetten van reguliere- naar geliberaliseerde pachten;
- Verkoop niet strategische (agrarische)percelen;
- De vrijheid om agrarische grond in te kunnen zetten ten behoeve van strategische acties zoals verkavelingen, grondruilen en gebruikssituaties waarbij tijdelijk gecompenseerd moet worden;
- Het aankopen van strategische percelen indien deze mogelijkheid zich voordoet.

Verhuur van (rest)strook grond
Verzoeken tot huur van gemeentegrond komen in de meeste gevallen vanuit de burger zelf. Het gaat hier om gronden welke in principe in aanmerkingen komen voor verkoop echter waarbij het niet wenselijk (bijvoorbeeld door onvoldoende financiële middelen) of mogelijk (huurwoning) is voor de verzoeker om over te gaan tot aankoop. Ook kan verhuur plaatsvinden indien slechts sprake is van gebruik van korte duur. Veelal wordt echter gekozen voor ingebruikgeving in plaats van verhuur vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen.

Ingebruikgevingen
Ingebruikgeving wordt toegepast indien:
- de grond beperkte gebruikersmogelijkheden heeft, al dan niet als gevolg van de aanwezigheid van kabels en leidingen.
- de grond, zonder of met opstal, in afwachting is van nieuwe ontwikkelingen waardoor de grond tijdelijk aan derden in gebruik kan worden gegeven.

Het verschil tussen ingebruikgeving en verhuur is gelegen in de looptijd, prijs en opzegtermijn.

Verjaring

Voordat er sprake is van een succesvol beroep op eigendom via (verkrijgende of bevrijdende) verjaring, dient eerst geanalyseerd te worden of sprake is van een onafgebroken periode van tien (10) respectievelijk twintig (20) jaren waarbinnen het stuk gemeentegrond in bezit is genomen.

Een burger of overheid kan op twee manieren door verjaring eigenaar worden van een strook gemeentegrond, dit kan door middel van verkrijgende en bevrijdende verjaring.

Verkrijgende verjaring (te goeder trouw)

De verkrijgende verjaring (artikel 3:99 BW) heeft de volgende criteria. Ten eerste moet sprake zijn van een onafgebroken periode waarin de gemeentegrond in bezit is genomen gedurende 10 jaar. Ten tweede moet het in bezit nemen van de gemeentegrond te goeder trouw plaatsvinden. De bezitter is te goeder trouw wanneer hij zich redelijkerwijs als rechthebbende mocht beschouwen. Daarvan is niet snel sprake aangezien verwacht wordt dat een bezitter onderzoek doet naar kadastrale erfgrenzen, door raadpleging in de openbare registers van het Kadaster. Voor bezit te goeder trouw geldt dat aan het beroep op verkrijgende verjaring, een verkrijging onder bijzondere titel (bijvoorbeeld koop of schenking) vooraf moet zijn gegaan waarvoor een inschrijving in de registers was vereist.

Bevrijdende verjaring (te kwader trouw)

De bevrijdende verjaring (artikel 3:105 BW in samenhang met artikel 3:306 BW) houdt in dat een stuk grond in bezit is genomen voor een periode van tenminste 20 jaar. Het bijzondere aan deze vorm van verjaring is dat geen sprake hoeft te zijn van te goeder trouw. Kortom, iemand die te kwader trouw een stuk grond in bezit heeft genomen, kan na een onafgebroken periode van 20 jaren de eigendom van dat stuk grond verkrijgen. Van belang is de kenbare pretentie van eigendom.

Om te beoordelen of er sprake is van verjaring heeft de gemeente een **handreiking verjaring (bijlage 6)** opgesteld voor de toetsing van verzoek tot verjaring opgesteld, de laatste versie is van juni 2019. Door met name jurisprudentie zal de handreiking regelmatig een update nodig hebben.

Didam arrest

Eind 2021 is gemeenteland geconfronteerd met het Didam-arrest. De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 bepaald dat het gelijkheidsbeginsel een een-op-een verkoop van vastgoed in de weg staat. Het gelijkheidsbeginsel is een van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen moeten overheden onder meer in acht nemen bij het aangaan en uitvoeren van (verkoop)overeenkomsten. Op dit punt verschilt de positie van de overheid van die van een private partij, die deze beslissing wel volledig zelf mag maken. De ruimte om partijen te laten mededingen in de aankoop hoeft volgens de Hoge Raad niet geboden te worden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval moet het voornemen tot de een-op-een verkoop wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt, zodat iedereen daar kennis van kan nemen.
In het geval er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden voor een vastgoed zijn, moet er in beginsel een selectieprocedure worden doorlopen. Selecteren gaat volgens de Hoge Raad dus boven het maken van een-op-een-afspraken. Het is dan ook van belang om bij – onder andere – de verkoop van gemeente- gronden het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel (beginselen waar de gemeente ook al voor het Didam-arrest aan gebonden was) in acht te nemen, zodat gronden niet zonder meer mogen worden uitgegeven aan één partij.

Uit de rechtspraak is gebleken dat het Didam-arrest niet alleen van toepassing is op de verkoop van onroerende zaken, maar ook op andere zaken en (beperkte) rechten. Denk bijvoorbeeld aan de vestiging van erfpacht- of opstalrechten of het aangaan van overeenkomsten voor (ver)huur, verpachting, ruil of bruikleen. In alle gevallen dient het te gaan om zaken waarvan de overheid bekend is, of waarvan vermoed kan worden, dat er meer potentiële gegadigden zijn.

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

De gemeente heeft naar aanleiding van het Didam-arrest op 13 mei 2024 beleid opgesteld hoe te handelen bij vervreemding of bezwaring van onroerende zaken **(bijlage 7)**.

4.2 Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid is er sprake van een particulier initiatief om te komen tot een planologische ontwikkeling.

a. Kostenverhaal en b. financiële bijdragen

Het instrumentarium voor kostenverhaal en verevening bij faciliterend grondbeleid is verankerd in de Omgevingswet. Uitgangspunt is dat bij particuliere initiatieven die voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Omgevingswet/Omgevingsbesluit, de gemeente wettelijke verplicht is om kostenverhaal toe te passen.

Kostenverhaal via een anterieure overeenkomst dient gesloten te worden vóór het vaststellen van een de wijziging van het omgevingsplan of vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het realiseren van een activiteit als genoemd in de Omgevingswet/Omgevingsbesluit.

De Omgevingswet biedt de gemeente, naast het verhalen van kosten, ook de mogelijkheid om ontwikkelende partijen een financiële bijdrage te vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiervoor gekozen en heeft het beleid hieromtrent vastgesteld in het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Peel en Maas d.d. 18 december 2023 dat vanaf 1 januari 2024 van kracht is.

Het verhalen van kosten kan privaatrechtelijk - via anterieure overeenkomsten - of publiekrechtelijk - via een kostenverhaalsbeschikking en daarna nog eventueel een posterieure overeenkomst.
Uitgangspunt is dat de gemeente altijd eerst anterieur probeert om tot een overeenkomst te komen. Dit is in lijn met de doelstelling van de Omgevingswet om het merendeel van de kostenverhaal- plichtige omgevingsplanactiviteiten anterieur te verhalen.
Als het niet lukt om een anterieure overeenkomst met een particuliere initiatiefnemer te sluiten kan het kostenverhaal worden verzekerd door kostenverhaalsregels op te nemen in de wijziging van het omgevingsplan en deze van toepassing te verklaren op de wijziging. Eventueel kunnen kostenverhaalsregels in het omgevingsplan ook als “achtervang” dienen indien uiteindelijk geen, of niet tijdig een, anterieure overeenkomst kan worden gesloten.

De gemeente werkt in principe niet mee aan een wijziging van het omgevingsplan of een vergunning voor een Bopa voor initiatieven van derden die onrendabel zijn. Dit omdat de economische uitvoerbaarheid dan niet gewaarborgd is en de gemeente dan niet gedwongen wil worden om een bijdrage aan de particulier te doen.

De kosten die de gemeente verhaalt op de initiatiefnemers zijn:
1. De gebiedseigen kosten die onder andere omvatten:
    a. De ambtelijke begeleidingskosten, inclusief de kosten voor de ruimtelijke procedure;
    b. De kosten voor de realisatie en aanpassingen in het openbaar gebied (bouw- en woonrijp maken, bodemsanering, onderzoeken e.d.);
    c. Nadeelcompensatie (o.a. voorheen planschade)
2. De gebiedsoverstijgende kosten:
    d. Financiële bijdragen

De wijze waarop de gemeente Peel en Maas haar kosten verhaalt is vastgelegd in het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Peel en Maas, dd 18 december 2023. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar voornoemd beleidsstuk.

c. Landinrichting door de overheid en (stedelijke) kavelruil

Landinrichting, voorheen ook wel ruilverkaveling genoemd, is een proces waarin eigenaren van een stuk land, de zogenaamde grondgebruikers, kavels met elkaar ruilen. De grondgedachte daarachter is dat alle grondgebruikers er daardoor beter op worden. Ruilverkaveling heeft vaak ten doel om grote landbouwkavels te creëren. Door de grote oppervlakten kunnen de kavels beter bewerkt worden met landbouwmachines. Door deze rationalisering kunnen boeren sneller en meer voedsel produceren.

(Stedelijke) kavelruil (het op vrijwillige basis ruilen van onroerende zaken in het stedelijk gebied):
In de Omgevingswet is het mogelijk om in het stedelijk gebied een kavelruilakte toe te passen. Uitgangspunt bij stedelijke kavelruil is dat initiatiefnemers op basis van vrijwilligheid percelen kunnen ruilen. Als initiatiefnemers zich met een dergelijke verzoek tot de gemeente richten faciliteert de gemeente dit, mits het plan passend is binnen een goede ruimtelijke ordening en bijdraagt aan de doelen van de gemeente.

4.3 Samenwerking (PPS)

Om per project de ‘juiste’ ontwikkelstrategie - inclusief samenwerkingsvorm - te kiezen is een afwegingskader gemaakt (zie hoofdstuk 3).

Vooral in herstructurering- en transformatiegebieden is het nagenoeg onmogelijk om zonder enige vorm van (financiële) samenwerking te opereren. Er zijn allerlei samenwerkingsvormen mogelijk tussen markt en overheid. Deze samenwerkingsvormen worden publiek private samenwerkingen (PPS) genoemd.

De keuze voor een bepaalde vorm van samenwerken is onder andere afhankelijk van de fase waarin zich een project bevindt, de geformuleerde uitgangspunten, het programma van eisen, de eigendomssituatie, de ambities van de verschillende partijen, de financiële (on)mogelijkheden van de partijen en het risicoprofiel. Verwezen wordt naar het afwegingskader opgenomen in hoofdstuk 3.3..



5. Financiële aspecten grondbeleid en risicomanagement

5.1 Administratief beheer

Het administratieve beheer is conform de BBV-regelgeving. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in:
* Bouwgrond in exploitatie (BIE): de lopende grondexploitaties;
* Overige gronden: grondbank, erfpachtgronden
* Faciliterend grondbeleid

De termen worden hieronder toegelicht.

Bouwgrond in exploitatie (BIE):
- Het startpunt van een grondexploitatie is een raadsbesluit over het openen van een grondexploitatiecomplex.
- Een grondexploitatie en bijbehorend krediet wordt jaarlijks herzien en door de raad ter vaststelling aangeboden. Omvangrijke wijzigen binnen grondexploitaties worden separaat aan de gemeenteraad voorgelegd.
- Een grondexploitatie heeft in beginsel een maximale looptijd van 10 jaar. Een langere looptijd dan 10 jaar kan geautoriseerd worden door de gemeenteraad.

De BIE-gronden zijn gronden en (eventueel) aanwezige opstallen die zich in het transformatieproces bevinden om omgevormd te worden naar bouwrijpe grond, met als doel om (opnieuw) te worden bebouwd. Bij bouwgrond in exploitatie is (BIE) sprake van een vastgestelde grondexploitatie.

Volgens het BBV wordt een grondexploitatie pas geopend als de gemeenteraad een besluit heeft genomen tot het openen van een grondexploitatiecomplex. Pas vanaf dat moment mogen de vervaardigingskosten toegerekend worden aan het complex, waarbij eerder gemaakte kosten ingebracht mogen worden.
De grondexploitatie dient vervolgens jaarlijks herzien te worden. Deze herziening wordt jaarlijks bij de vaststelling van de jaarrekening door de gemeenteraad geaccordeerd. In deze herziening worden tevens de kredieten geactualiseerd en gewijzigd ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Bij de jaarlijkse herziening kunnen omvangrijke kaderwijzigingen niet meegenomen worden. Kaderwijzigingen moeten apart door de gemeenteraad geaccordeerd worden.

Volgens het BBV mag een grondexploitatie een looptijd hebben van maximaal 10 jaar. Een langere looptijd is mogelijk mits de gemeenteraad beheermaatregelen heeft vastgesteld.

Alle kosten die opgenomen zijn in de kostensoortenlijst kunnen in principe toegerekend worden aan een grondexploitatie. Zolang een project echter nog in de initiatief- of definitiefase zit, is er feitelijk nog geen sprake van een vastgesteld project en een geopende grondexploitatie. Kosten voor de ontwikkeling van het plan kunnen dan ook (nog) niet direct worden toegerekend. Wel is er een mogelijkheid om onder voorwaarden deze kosten ‘op te sparen’ en later als historische kosten aan de grondexploitatie toe te rekenen.

Volgens het BBV is het niet toegestaan om eigen middelen als dekking op te nemen in een grondexploitatie.

Overige gronden binnen of verwant met de grondexploitatie:
De overige gronden gerelateerd aan de grondexploitatie, zijn gronden waarvan de kosten en/of opbrengsten niet direct gekoppeld zijn aan BIE.
Binnen deze categorie wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- Gronden in de Grondbank;
- Voorraad Gronden in Erfpacht.

Grondbank

Zoals vermeld in hoofdstuk 4 worden strategische aankopen binnen de gemeente Peel en Maas administratief ondergebracht in de Grondbank.
In de Grondbank zijn alle aankopen opgenomen die nog niet in een grondexploitatie of overig project ondergebracht kunnen worden. In de Grondbank zijn tevens alle (historische) gronden en onroerende zaken opgenomen die een boekwaarde hebben. Dit omvat ook alle pacht- en ruilgronden. Door het dynamische proces van de Grondbank moet de inventarisatie gezien worden als een momentopname, de inventarisatie van gronden en opstallen wijzigt voortdurend.

De gronden en opstallen in de Grondbank staan in de boeken tegen de boekwaarde, aankoopprijs of lagere marktwaarde. De eventuele opbrengsten (huur- of pachtopbrengsten) en de kosten (rentelasten en beheerskosten) worden opgenomen in de begroting. Voor het moeten (af-)waarderen van de boekwaarde gelden de volgende regels:
Als de aankoopprijs hoger is dan de economische waarde van de bestemming, wordt de aankoop direct afgewaardeerd ten laste van de reserve strategische verwervingen;
Als de aankoopprijs lager is dan de economische waarde dan is er sprake van een “stille reserve”. Deze stille reserve leidt niet tot opwaardering van de waarde, maar draagt wel bij aan het weerstandsvermogen van de gemeente (het verschil tussen de aanwezige en de vereiste weerstandscapaciteit, met andere woorden het vermogen om risico’s af te dekken).

Voorraad Gronden in Erfpacht/Erfpachtregister

Indien gronden vanuit een grondexploitatieproject (BIE) niet verkocht worden maar via een erfpachtovereenkomst worden overgedragen, worden deze gronden administratief verwerkt in de voorraad Gronden in Erfpacht.

De gronden in het Erfpachtregister staan in de boeken tegen de verkoopprijs op het moment van inschrijving van de akte van Erfpacht. De opbrengsten middels erfpachtcanons en de kosten (rentelasten en beheerskosten) worden opgenomen in de begroting.

Faciliterend grondbeleid:
Onderscheid wordt gemaakt tussen grotere initiatieven die de projectstatus krijgen en overige initiatieven:
Projecten:
- Het saldo van kosten en opbrengsten van facilitaire projecten worden bij afronding van het project verrekend met de reserve risico's grondexploitatie, dan wel de voorziening verliezen grondexploitaties.
- Het krediet voor faciliterende projecten wordt jaarlijks bij de vaststelling van de jaarrekening geautoriseerd door de gemeenteraad.
- Het startpunt van een facilitair grondexploitatieproject is een raadsbesluit over het openen van een grondexploitatiecomplex

Overige initiatieven:
- Het saldo van kosten en opbrengsten van overige facilitaire initiatieven valt weg in de reguliere begroting.

Algemeen:
- Aan alle initiatiefnemers die voldoen aan de criteria vraagt de gemeente een kostenverhaalbijdrage (ambtelijke begeleidingskosten, kosten aanpassingen openbare voorzieningen en nadeelcompensatie) en een financiële bijdrage op basis van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Peel en Maas.
- Indien sprake is van "mengprojecten" waarbij zowel actief als faciliterend grondbeleid van toepassing is binnen 1 project, worden bij de gemeenterekening de bedragen op de juiste balanspositie geplaats conform de BBV voorschriften

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen actieve grondexploitatie voert, maar dit overlaat aan private initiatiefnemers. De bouwkavel is niet in het bezit van de gemeente. De gemeente faciliteert deze grondexploitaties door werkzaamheden te verrichten zoals het wijzigen van een planologische titel en/of door te investeren in voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen. Deze kosten worden vervolgens verhaald op initiatiefnemers.
Daarvoor sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst of geeft een kostenverhaalsbeschikking af.

Aanvullend worden er afspraken met de ontwikkelende partij gemaakt over de financiële bijdragen. Hier worden een financiële bijdragen gevraagd en toegevoegd aan de hiervoor ingestelde reserves, voor zover de activiteit niet onder de uitzonderingen valt.

Binnen een project kan sprake zijn van meerdere vormen van grondbeleid. Zo kan binnen een project zowel faciliterend als actief grondbeleid van toepassing zijn. Dit project kan vanuit een integrale projectsturing in één administratie zijn ondergebracht. Vanuit de fiscale wetgeving is het echter noodzakelijk dat bij de gemeenterekening de kosten qua balansposities opgeknipt worden tussen het faciliterende en actieve grondbeleid. Mocht dit zich voordoen in de gemeente Peel en Maas dan zullen twee of meer exploitaties gemaakt worden die vervolgens weer geconsolideerd kunnen worden tot één project.

Vanuit het verleden – van voor de fusie gemeente Peel en Maas – zijn er nog een aantal facilitaire projecten actief. Na de fusie zijn er nog geen facilitaire initiatieven geweest die de projectstatus hebben gekregen.

5.2 (Tussentijdse) winst- en verliesneming

Methode winst en verlies grondexploitatie
Voor de winstneming en verliesneming worden de regels van het BBV gevolgd.

Tussentijdse winstnemingen op "gronden in exploitatie genomen"
Vanuit de regels van het BBV is het verplicht om jaarlijks te beoordelen of er tussentijds winst genomen moet worden op basis van de **Percentage Off Completion methode (hierna: POC methode)** indien het project dit toelaat.
Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:

- Winstneming voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd tussentijds naar rato voortgang exploitatie winst nemen;
- Verwacht resultaat grondexploitatie moet voldoende betrouwbaar te schatten zijn: het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én de kosten zijn gerealiseerd;

Verliesneming
Voor de verwachte verliezen is een "**voorziening verliezen grondexploitaties**" voorhanden, jaarlijks worden bij de jaarrekening de grondexploitaties opnieuw doorgerekend en wordt opnieuw de benodigde omvang van deze voorziening bepaald. Zolang dat niet zeker is worden verwachte verliezen als risico meegenomen bij de beoordeling van het weerstandscapaciteit. Een verlies wordt genomen door daarvoor een voorziening te vormen. Afwikkeling vindt vervolgens plaats door afboeking van de voorziening. De hoogte van de voorziening wordt jaarlijks bij de jaarrekening opnieuw bepaald.

Verantwoording
In de Paragraaf Grondbeleid, onderdeel van de begroting en jaarrekening, vindt jaarlijks bestuurlijke verantwoording plaats over de grondexploitaties en de totale financiële positie van de grondexploitaties met haar reserves en voorzieningen.

5.3 Reserves en voorzieningen

Reserve risico's grondexploitatie
De bestemmingsreserve risico's grondexploitatie van de gemeente Peel en Maas is opgebouwd uit de tussentijdse winstnemingen en saldo's van afgesloten grondexploitaties. Met deze reserve wordt een weerstandsvermogen opgebouwd. Stortingen in en onttrekkingen uit de bestemmingsreserve worden jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening voorgelegd en verantwoord aan de gemeenteraad.

Voorziening verliezen grondexploitatie
Voor de verwachte verliezen is een "voorziening verliezen grondexploitaties" voorhanden, jaarlijks worden bij de jaarrekening de grondexploitaties opnieuw doorgerekend en wordt opnieuw de benodigde omvang van deze voorziening bepaald.
Voor faciliterende projecten wordt de voorziening verhoogd met de boekwaarde van die projecten per 31-12 waarvan nog geen definitieve overeenstemming is met de ontwikkelaar. Zo hebben wij, mocht het onverhoopt niet tot een ontwikkeling komen, voldoende middelen gereserveerd om de gedane lasten te kunnen dekken.
Conform de nota reserves en voorzieningen gebeuren de mutaties in de voorziening verliezen ten gunste of ten laste van de reserve risico's grondexploitaties.

Reserve Fonds Strategische Verwervingen
De reserve Fonds Strategische Verwervingen (zie ook hoofdstuk 4), wordt gevoed door de verkoop van niet-strategisch onroerend goed. In deze reserve zal maximaal een bedrag van € 750.000 beschikbaar zijn. Bij overschrijding van dit maximum zullen gelden worden overgeheveld naar de "Reserve Risico's grondexploitaties"

Als gronden worden aangekocht voor bedragen die substantieel boven de marktprijs liggen of meer dan € 750.000 moeten kosten, wordt de gemeenteraad daarover vooraf geïnformeerd. Het bedrag tussen de hogere aankoopprijs en de marktprijs wordt met het saldo van het Fonds Strategische Verwervingen verrekend.

In de Paragraaf Grondbeleid worden naast de reserve risico's grondexploitatie, de voorziening verliezen grondexploitatie en de reserve fonds strategische verwervingen, ook jaarlijks bij de jaarrekening nog een update gegeven van de reserves die gevoed worden vanuit het kostenverhaal, alsmede de toekomstige aanspraken op deze reserves

Deze reserves zijn:
- Fonds infrastructurele werken
- Herstructureringsfonds
- Kwaliteitsbijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling
- Reserve Parkeerfonds
- Fonds Reserve ontsluiting glastuinbouwgebieden
- Huisvestingsfonds

Deze reserves zijn nader beschreven in het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Peel en Maas dd. 18 december 2023.

5.4 Weerstandsvermogen

Risicomanagement
Bij elke grondexploitatie worden de risico's in het project geanalyseerd. Deze worden toegelicht in:
- de rapportages over de grondexploitaties;
- bij bestuurlijke besluitvorming over de afzonderlijke projecten;
- op hoofdlijnen bij de bestuurlijke verantwoording in de begroting en jaarrekening (paragraaf Grondbeleid).

Risico's
Bij grondexploitatie moet er rekening worden gehouden met drie soorten risico's.
1. Verwervingsrisico's (hoge verwervingskosten en voorfinanciering);
2. Realisatierisico's (onvoorziene kosten, publiekrechtelijke beperkingen en langlopende juridische (planologische) procedures;
3. Afzetrisico's (tijdige afzet van uitgeefbare gronden, organisatorische risico's en tijdige en heldere bestuurlijke besluitvorming.

Om vat te krijgen op risico's moet verschil worden gemaakt tussen beïnvloedbare risico's en niet beïnvloedbare risico's bij grondexploitatie.

Beïnvloedbare risico's
Beïnvloedbare risico's zijn onder andere locatie-eisen, bijdragen van derden en subsidies. Deze risico's zijn te beïnvloeden door het nemen van organisatorische en planmatige maatregelen alsook het tijdig vinden van alternatieve financieringsbronnen.

Niet beïnvloedbare risico's
De niet beïnvloedbare risico's zijn risico's tijdens de planuitvoering (bijvoorbeeld de kredietcrisis waardoor de bouwrijpe grond niet door derden wordt afgenomen).

Risicobeheer
De kans dat het risico zich voordoet moet integraal worden ingeschat door alle betrokken disciplines. Kans en effect bepalen samen de gewenste hoogte van de beheersingsmaatregel. In de grondexploitaties wordt een zo reëel mogelijke inschatting gemaakt van de te verwachten risico's en bijbehorende kostenraming, uitgaande van het voorzichtigheidsprincipe. Voor verliesgevende projecten wordt een voorziening gevormd op basis van eindwaarde van deze verliesgevende projecten. Daarnaast dienen voldoende middelen beschikbaar te zijn voor tegenslagen.

Weerstandsvermogen
Aangezien grondexploitaties een risicovolle activiteit betreft, wordt het in het kader van een goed financieel beleid nodig geacht een reserve risico's grondexploitatie aan te houden. Deze reserve vormt, tezamen met de voorziening verliezen grondexploitaties, het weerstandsvermogen van de grondexploitatie. Het startbedrag van de reserve is op € 2 miljoen gezet.

Richtlijn voor de hoogte van de reserve bouwgrondexploitatie is de IFLO norm (Inspectie Financiën Lagere Overheden) vanuit het ministerie van binnenlandse zaken. De norm bedraagt:
- 10% van de boekwaarden van de exploitaties plus
- 10% van (nog) te maken kosten in de exploitaties.

De IFLO-norm houdt rekening met de toekomstige verplichtingen bij een lopende exploitatie.

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd, waarbij de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet, rekening houdend met de rente en de kosten- en opbrengsten-ontwikkeling. Hieruit resulteert op eindwaarde het saldo van de grondexploitatie.

Voor verliesgevende grondexploitaties geldt dat er een voorziening voor de geraamde tekorten getroffen moet worden. Deze voorziening verliezen grondexploitaties wordt gevuld ten laste van de Reserve risico's grondexploitaties.

Eventuele winsten van projecten worden – conform de BBV-voorschriften genomen als deze voldoende zeker zijn volgens de regels van de Percentage Of Completion (POC) methode. Bij het bepalen van de winst wordt rekening gehouden met project specifieke onzekerheden in zowel de kosten als de opbrengsten. Deze POC-winsten worden toegevoegd aan de reserve infrastructurele werken, reserve herstructureringsfonds en eventuele andere van toepassing zijnde reserves, het restant van de te nemen POC-winst gaat naar de reserve risico's grondexploitaties.
Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het niet langer toegestaan om conservatief te handelen. De BBV schrijft voor dat er eerder winst genomen moet worden, vanaf 10 jaar voor het einde van de ingeschatte einddatum project..

Door de nieuwe methodiek van winstnemen via de POC-methode (toegepast met ingang van de jaarrekening 2017) moeten gemeenten eerder winst nemen bij actieve projecten dan dat deze winst feitelijk (cashflowmatig) gerealiseerd is. Op het moment dat een winstgevende grondexploitatie verslechterd ontstaat door de POC methode een risico dat reeds genomen winsten weer uit de reserves moeten worden onttrokken.
Mochten zich onvoorziene omstandigheden voordoen, dan zal dit invloed hebben op de winstverwachting en als eerste merkbaar zijn in een negatieve dotatie in de reserve risico's grondexploitatie.
Er moet dus ook POC-winst worden genomen indien de boekwaarde van het project nog negatief is. Vanuit voorzichtigheid is dat voor het bepalen van de aanwezige weerstandscapaciteit geen wenselijke situatie. Het risico op terugname van reeds genomen, maar niet gerealiseerde, winsten is aanwezig.
Daarom zal bij een eventuele afroming van de risico-reserve grondexploitatie er altijd voor gekozen worden om bovenop de IFLO-norm een extra minimumsaldo aan te houden ter grootte van het verschil tussen de boekwaarde en de POC-winst in de reserve risico's grondexploitatie, voordat de reserve risico's grondexploitatie afgeraamd kan worden ten gunste van de algemene reserve.
De reserve risico's grondexploitatie wordt niet afgeroomd, indien bovenstaande berekening lager uitkomt dan het minimumsaldo van € 2 miljoen. Indien zich toekomstige ontwikkelingen aandienen die financieel negatief uitvallen, kan gekozen worden om via maatwerk meer reserve in stand te houden.

In de nota reserves en voorzieningen 2021 is bepaald dat het maximum van de reserve risico's grondexploitaties voor 4 jaar is bepaald op € 3.000.000 (dus t/m jaarrekening 2024).
Om vast te stellen wat het maximum van de reserve risico's grondexploitaties is wordt de volgende berekening gevolgd:
1. Minimum van de reserve bedraagt: € 2.000.000
2. Plus 2 maal de IFLO-norm
3. Plus saldo genomen POC-winst in reserve grondexploitatie versus boekwaarde betreffende plannen.

Indien de berekende reserve lager is dan de aanwezige reserve en hoger is dan € 3.000.000 zal afroming van de reserve risico's grondexploitatie volgen. Vóórdat tot afroming van de reserve wordt overgegaan zal een correctie plaats vinden t.a.v. reeds genomen raadsbesluiten tot onttrekkingen aan de reserve risico's grondexploitaties (bijv als gevolg van voorbereidingskredieten).

In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening vanaf 2021 zijn voorbeelden van berekeningen terug te vinden.

6. Informeren en verantwoorden

De raad legt met deze nota de kaders van het grondbeleid vast. De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college. De raad controleert vervolgens of het college bij de uitvoering van het grondbeleid binnen de vastgestelde beleidskaders blijft.

In de jaarcyclus worden in de gemeentebegroting de beleidsvoornemens voor het komende jaar neergelegd en wordt in de gemeenterekening verslag gedaan en verantwoording afgelegd over het gevoerde grondbeleid in het verslagjaar. Voorafgaand aan de jaarrekening worden jaarlijks de grondexploitaties geactualiseerd en vastgesteld.

Via de paragraaf grondbeleid informeert het college de gemeenteraad over de financiële uitkomsten van het grondbeleid. De raad stelt de grondexploitaties vast en actualiseert de kredieten. De uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties zijn verwerkt in de gemeenterekening.
Over de stand van zaken in de individuele projecten wordt de raad geïnformeerd via het schematisch overzicht grondexploitatieprojecten dat opgenomen is in de paragraaf grondbeleid. Per project wordt hier aangegeven wat de stand van zaken is, ook geeft dit schema de toekomstige financiële verwachtingen weer.

In de notitie van “uitgangspunten actualisatie grondexploitaties” stelt het college aan het einde van het jaar de diverse parameters voor de grondexploitaties voor het volgende jaar (of jaren) vast. Ook worden jaarlijks de grondprijzen geactualiseerd.



In **onderstaand schema is de rolverdeling en de bevoegdheden van college en gemeenteraad** voor het grondbeleid weergegeven:

	Gemeenteraad	College B&W
Grondbeleid	Vaststellen kaders via nota grondbeleid	Uitvoeren grondbeleid: o.a. * handleiding reststroken * beleidsregels pacht * handreiking verjaring
Verwerven	Beschikbaar stellen krediet en kaders via nota grondbeleid	Aankoop
Verkopen	Vaststellen kaders via nota grondbeleid	Verkoop
Grondprijzen	Methodiek vaststellen prijzen via nota grondbeleid	Jaarlijks vaststellen via grondprijzenbrief
Gronduitgifte-bouwrijpe grond	Vaststellen kaders via nota grondbeleid	* Vaststellen algemene verkoop- en erfpachtvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas
Kostenverhaal	* Vaststellen kredieten projecten met kostenverhaal * Vaststellen budgetten initiatieven kostenverhaal via reguliere begroting * Vaststellen wijziging omgevingsplan	* Programma kostenverhaal en financiële bijdragen * bepalen tarieven kostenverhaal * Sluiten anterieure overeenkomsten
Grondexploitaties	* Openen nieuwe grondexploitaties * Jaarlijkse actualisatie grondexploitaties bij de jaarrekening en zo nodig tussentijds	* Vaststellen parameters grondexploitaties via notitie uitgangspunten actualisatie grexen
Financieel	* Vaststellen reserve risico's grondexploitaties, voorziening verliezen grondexploitaties en reserve fonds strategische verwervingen via de jaarrekening * Spelregels grondexploitaties in relatie tot weerstandsvermogen via nota grondbeleid * nota reserves en voorzieningen * vaststellen kaders financiële verordening	* uitvoeren binnen aangegeven kaders
Informeren en Verantwoorden	* Jaarlijks begroten en verantwoorden via de paragraaf grondbeleid in de gemeentebegroting en de jaarrekening * individuele projecten zo nodig tussentijds (financieel) bijstellen via de bijstellingsrapportage	

Bijlagen:

1. Grondprijzenbrief 2024
2. Handleiding (rest)stroken gemeentegrond (verkoop , verhuur en ingebruikgeving) (dd. 25 mei 2021)
3. Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas (dd. 13 mei 2024)
4. Algemene erfpachtvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas (dd. 13 mei 2024)
5. Beleidsregels pacht (d.d. 13 mei 2024)
6. Handreiking verjaring (juni 2019)
7. Beleid gemeente Peel en Maas naar aanleiding van Didam-arrest (d.d. 13 mei 2024)

gemeente Peel en Maas

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Peel en Maas

Nr. 21161
11 januari
2024

Bijlage 1

Grondprijzen 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN PEEL EN MAAS;

Overwegende dat:

De gemeente de grondprijzen voor 2024 wil vastleggen.

BESLUITEN:

Vast te stellen de navolgende grondprijzen voor 2024 per m2 (of m2 bruto vloeroppervlak indien floor space index is groter dan 1) en exclusief BTW of overdrachtsbelasting:

A. Woningbouwkavels/projectmatige bouw (zie ook I):
- Meijel, Panningen € 250,--
- Baarlo, Egchel, Helden, Maasbree € 230,--
- Overige kernen € 220,--

B. Bedrijventerreinen:
- Industrieterrein Panningen (zichtlocatie) € 120,--
- Industrieterrein Panningen (niet-zichtlocatie) € 110,--
- Bedrijventerrein Maasbree € 105,--
- Bedrijventerrein Meijel € 105,--

C. Reststroken binnen de kern
1. Reststroken < 50m2
Betreft geen gronden van (potentiële) grondexploitatie projecten:
- Voortuin (vanaf weg tot aan gevel woning) € 25,--
- Zij-/tuin binnen de rooilijn en < 40 m1 diep met bebouwingsmogelijkheid 50% bouwgrondprijs
- Zij-/tuin buiten de rooilijn, en < 40 m1 diep zonder bebouwingsmogelijkheden € 25,--
- Achtertuin > 40 m1 diepte 20% bouwgrondprijs

2. Voor reststroken > 50 m2 zal maatwerk worden toegepast.

D. Reststroken buiten de kern, maatwerk met de volgende richtprijzen tot 1.000 m2:
- Agrarisch landbouwgrond € 7,--
- Agrarisch bedrijvigheid/wonen € 11,--
- Agrarisch bouwvlak € 17,--
- Agrarisch glastuinbouw € 16,--
- Natuur (Bos/water/overige groen) € 1,--

E. Grondprijzen voor sociale woningbouw (zie ook I)
- Grondprijs € 145 ,--
- Per appartement € 18.500,--

F. Grondprijzen voor maatschappelijke functies
Deze worden bepaald op basis van maatwerk per project.

G. Rente bij erfpacht met herzieningsperiode van vijf jaar 4,1 %
Opslag percentage per periodes van vijf jaar 0,5 %
Rente bij huur 5,1 %

H. Interne levering op basis van kostprijs/boekwaarde dan wel lagere marktwaarde bij uitname gedeelte gronden ten behoeve van openbare voorzieningen.

I. Overige voorwaarden woningbouwkavels
- Voor woningbouwkavels groter dan 500 m2 en groter dan 800 m2 zal – indien slechts 1 woning op de kavel zal worden gebouwd en is toegestaan – een staffeling in de grondprijs gelden, waarbij voor de m2 boven de 500 m2 en respectievelijk 800 m2 grens , een prijs zal gelden van 75% respectievelijk 50% van de reguliere m2-prijs.

• Woningbouwkavels worden alleen aan particulieren verkocht voor eigen bewoning tenzij in een project kavels worden aangewezen voor huur en/of projectmatige bouw.
• Voor de grondprijs voor sociale woningbouw gelden nog de volgende voorwaarden:
• Een sociale huurwoning mag niet binnen 15 jaar worden verkocht.
• De maximale kaveloppervlakte wordt, bij (gedeeltelijk) parkeren op eigen terrein begrenst op gemiddeld 150 m2 per woonkavel per transactie. Meer m2 mag maar dan tegen de reguliere grondprijs in de betreffende kern.
• De maximale kaveloppervlakte wordt bij volledig parkeren in de openbare ruimte begrenst op gemiddeld 135 m2 per woonkavel per transactie. Meer m2 mag maar dan tegen de reguliere grondprijs in de betreffende kern.
• Indien niet voldaan wordt aan de parkeernorm en de gemeente voorziet in openbaar parkeren, worden voor de aanleg van de (resterende) parkeerplaatsen (afronden op 1 decimaal) de bijdragen parkeerfonds, zoals opgenomen in het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Peel en Maas in rekening gebracht.

Panningen, 8 januari 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur, de burgemeester,

K.H. Werps-Aerts W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Bijlage 2

Handleiding (rest)stroken gemeentegrond
Verkoop, verhuur en ingebruikgeving

In deze handleiding (rest)stroken worden de bestaande regels voor verkoop, verhuur en ingebruikgeving van (rest)stroken opgesomd en samengevat, tot een compacte handleiding.

Uitgifte van (rest)stroken gemeentegrond

Definitie (rest)stroken grond:
De term "(rest)strook grond" heeft betrekking op (gedeeltelijke) percelen, welke niet functioneel (meer) zijn voor de openbare ruimte. Er is sprake van (rest)stroken indien het een (gedeeltelijk) perceel grond betreft – niet zijnde landbouwgrond – dat eigendom is van de gemeente Peel en Maas en dat kan worden benut voor vergroting van het perceel waarop een direct aangrenzende eigenaar of huurder woonachtig is. Indien er een andere bestemming dan "groen" of "verkeer" rust op de (rest)strook grond (bijvoorbeeld "wonen" of "niet wonen" bij woningen en/of bedrijven of in het buitengebied) is er geen sprake van een (rest)strook grond.

Verzoeken:
Regelmatig wordt door burgers een verzoek ingediend tot aankoop van een (gedeeltelijk) perceel gemeentegrond. Het gaat hierbij in de meeste gevallen om stroken grond, ook wel reststroken grond genoemd. Voor onze gemeente kan het om diverse redenen interessant zijn om tot verkoop van dergelijke percelen grond over te gaan waarbij het bestemmingsplan in lijn wordt gebracht met het feitelijke gebruik als tuin bij de woonkavel. Enerzijds om tegemoet te komen aan de wens van de burger om een (gedeelte van een) strook grond in eigendom te verkrijgen, anderzijds om een financiële opbrengst te behalen en administratieve handelingen en onderhoud uit te sparen of te beperken. Uitgangspunt is ook dat er voor omwonenden geen ruimtelijke belemmeringen te verwachten zijn.

Toetsingscriteria voor verkoop (rest)strook:
Om voor deze reststrokenprijs in aanmerking te komen dient aan de toetsingscriteria te worden voldaan.

De toetsingscriteria voor verkoop (rest)stroken zijn:

a. Het liggingscriterium

Zoals reeds opgemerkt gaat het bij een (rest)strook grond om een gedeeltelijk perceel grond dat aan het eigendomsperceel grenst van de gegadigde. Voorwaarde om voor verkoop in aanmerking te kunnen komen is dan ook dat het gedeelte van het perceel van de eigenaar grenst aan de (rest)strook grond dat men wenst aan te kopen. Indien de gemeente andere bedoelingen heeft met de (rest)strook grond (bijvoorbeeld voor andere ontwikkelingen) wordt niet verkocht.

In sommige gevallen gaat het om een (rest)strook grond wat aan meerdere eigendomspercelen grenst. Dit is mogelijk als een rij woningen aan één (rest)strook grond grenst. Een dergelijk (rest)strook grond komt slechts voor verkoop in aanmerking indien alle aangrenzende eigenaren tot koop willen overgaan. De reden daarvoor is simpel. Zou men slechts aan degenen verkopen die bijvoorbeeld een verzoek tot koop hebben ingediend en niet aan de naburige eigenaren wier perceel ook aan die (rest)strook grond grenst, dan kan er versnippering ontstaan. Een bewoner kan dan eigenaar van een (rest)strook grond achter zijn huisperceel zijn, de buurman niet, de buurman daarnaast weer wel, enzovoort.

Dergelijke onlogische situaties geven een niet wenselijk effect op het straatbeeld. Bovendien zou zoiets in veel gevallen ertoe leiden dat een (rest)strook grond die nog wel in eigendom van de gemeente is, niet meer voor de gemeente toegankelijk of moeilijk te onderhouden is hetgeen voor de gemeente een kostenverhogend effect heeft tenzij er voor de gemeente een werkbare situatie ontstaat en de belangen zijn afgewogen om van het bovenstaande af te wijken.

Ook is het denkbaar dat meerdere aangrenzende perceeleigenaren dezelfde (rest)strook willen aankopen. Indien er maatschappelijk belang voor de (rest)strook grond aanwezig kan zijn (bijvoorbeeld bij een strook grond tussen een sportschool en een woning alwaar de sportschool parkeerplaatsen kan realiseren op de strook grond) wordt de (rest)strook grond in eerste instantie verkocht uit maatschappelijk belang. Indien dit niet van toepassing is en meerdere aangrenzende perceeleigenaren willen de (rest)strook grond aankopen waarbij geen verdeling in de (rest)strook grond kan plaatsvinden, zal verkoop niet plaatsvinden. Mocht de (rest)strook grond zich achter de tuin van de buren uitstrekken, dan zal verkoop alleen plaatsvinden met instemming van die buren.

b. Het straatbeeldcriterium

Bij totstandkoming van een bestemmingsplan wordt een stedenbouwkundig schetsontwerp van de wijk vervaardigd. De stedenbouwkundige stelt op grond van het beleid van de gemeente en op grond van een programma van eisen een plan op waarop aangegeven wordt waar bijvoorbeeld openbaar groen moet komen. Dit openbaar groen is functioneel en beeldbepalend ten behoeve van die wijk c.q. straat, reden waarom niet tot verkoop kan worden overgegaan.
Verkoop van dergelijke (rest)stroken grond kan daarom in veel gevallen een bijdrage leveren aan het ontstaan van een positiever straatbeeld. Een en ander betekent echter niet dat een (rest)strook grond die voor andere doeleinden gebruikt wordt, hierdoor automatisch de beeldbepalende functie verliest en voor verkoop in aanmerking komt. Een (rest)strook grond, die voor andere doeleinden gebruikt wordt of gewoon slecht onderhouden is, maar die desondanks deel uitmaakt van de openbare ruimte, dient door de gemeente weer functioneel te worden gemaakt.

c. Het gebruikscriterium

(Rest)stroken grond die voor verkoop in aanmerking komen, mogen voor de gemeente geen huidige of toekomstige gebruiksfunctie hebben. Hierbij valt te denken aan functies zoals:

- het gebruik of toekomstig gebruik als openbare speelgelegenheid;
- het gebruik of toekomstig gebruik als functioneel openbaar groen/park;
- het gebruik of toekomstig gebruik voor recreatieve doeleinden;
- het gebruik of toekomstig gebruik ter afscherming, camouflage of buffer;
- het gebruik of toekomstig gebruik als openbaar voetpad of -weg;
- het leveren van een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid, met name voor het uitzicht bij kruispunten;
- watercompensatie;
- parkeervakken i.v.m. nieuwe parkeernorm;
- natuurcompensatie (vanuit projecten) van een strook grond;
- het gebruik of toekomstig gebruik voor woondoeleinden;
- het gebruik of toekomstig gebruik bij mogelijke strategische doeleinden;
- in beeldkwaliteitsplannen aangegeven groen;
- functies binnen bestaande of nieuwe groenstructuren.

d. Belemmeringen

Percelen met belemmeringen zoals kabels, leidingen, riolering, brandkranen, duikers, etc. worden in basis niet verkocht, tenzij na toestemming van het betreffende nutsbedrijf.

Procedure verkoop:

Voor verkoop van een (rest)strook grond dient advies te worden uitgebracht door het team Openbare ruimte. Vervolgens wordt elk verzoek getoetst aan de in deze nota genoemde criteria.

De verkoopprijs:
Iedere (rest)strook grond dient ter vergroting van het eigen huisperceel. Bij verkoop van het huisperceel levert het perceel (rest)strook grond een prijs op die gerelateerd is aan de marktprijs. Hierbij dient wel onderscheid te worden gemaakt in de ligging en mogelijke bebouwingsmogelijkheden van de (rest)strook grond. Een (rest)strook is geen “maagdelijke” bouwgrond. Het is dus niet realistisch om de volledige bouwgrondprijs van die kern te vragen voor een (rest)strook. Een (rest)strook grond wordt kosten koper verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevindt.
In de jaarlijkse grondprijzenbrief zijn de actuele grondprijzen voor reststroken opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan
Over het algemeen kan men ervan uitgaan dat de meeste (rest)stroken grond die verkocht worden (binnen de kernen) andere bestemmingen krijgen dan de bestemming ”groen” of “verkeer” zoals vermeld in het bij verkoop vigerende bestemmingsplan.

Volgens artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) kunnen (rest)stroken grond die worden verkocht vallen onder de “kruimelgevallenregeling”. Dit wil zeggen dat er mogelijkerwijs gebouwd mag worden op de (rest)strook grond. Echter de vigerende bestemming ”groen” of “verkeer” verandert niet. Hiervoor is/wordt in de (toekomstige) bestemmingsplannen “kernen” een ontheffing opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid waardoor het college bevoegd is om de vigerende bestemming van een (rest)strook grond te wijzigen in de bestemming ”wonen”. Om kosten te besparen zullen bestemmingsplanwijzigingen zoveel mogelijk gegroepeerd plaatsvinden, hier kan geruime tijd (meerdere jaren) overheen gaan. De kosten van deze bestemmingsplanwijziging zijn voor de gemeente. Indien de koper van de (rest)strook eerder aan de slag wil op de (rest)strook dan is de bestemmingswijziging voor eigen rekening van de koper. Voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen moet altijd door de aanvrager worden betaald.

Reeds afgewezen verzoeken
Het komt regelmatig voor dat iemand, wiens verzoek op basis van de bestaande beleidsregels moet worden afgewezen, een “nee’ niet wil accepteren. Door de desbetreffende personen wordt telkens weer een nieuw verzoek gedaan tot aankoop van dezelfde (rest)strook grond, hetgeen het ambtelijke apparaat onnodig belast. Indien een verzoek bijvoorbeeld is afgewezen omdat het bij de desbetreffende (rest)strook grond gaat om een openbaar (voet)pad, dan komt in deze feitelijke situatie geen verandering, totdat het (voet)pad de openbare functie heeft verloren. Opnieuw onderzoek doen is daarom onnodig, zolang de situatie ongewijzigd is. Elk vervolgverzoek kan daarom terstond worden afgewezen met verwijzing naar eerder toegezonden correspondentie.

Een herhaald verzoek komt pas voor een nieuwe behandeling in aanmerking, als duidelijk kan worden aangetoond dat de situatie inmiddels gewijzigd is, waardoor de afwijzingsgrond niet meer van toepassing is.

Geen verkoop aan huurders
Huurders, die een woning huren van een woningstichting of een particuliere verhuurder, zijn bij koop van een (rest)strook grond niet “gebaat”. Men woont tenslotte in een huurwoning; bij opzegging van de huur moet men de grond terugbrengen in oude staat of opleveren in de huidige staat, zonder daarvoor een vergoeding te krijgen.

Een (rest)strook grond zal daarom niet worden verkocht aan bewoners van een huurwoning.

Een verzoek van een huurder tot aankoop van een (rest)strook grond dient te worden afgewezen met het advies zich tot de verhuurder te wenden. Deze kan namelijk wel een verzoek tot aankoop van een (rest)strook grond indienen. Wel kan een (rest)strook grond aan de huurders worden verhuurd. Indien de huurder het perceel grond reeds in gebruik heeft en het niet (meer) wenst te huren, dient het perceel door de huurder ontruimd te worden en zal de gemeente het weer in onderhoud nemen.

Uitgifte via verhuur of (tijdelijk) gebruik

Uitgifte via verhuur

Verhuur van (rest)strook grond
Verzoeken tot huur van gemeentegrond komen in de meeste gevallen vanuit de burger zelf. Het gaat hier om gronden welke in principe in aanmerkingen komen voor verkoop echter waarbij het niet wenselijk (bijvoorbeeld door onvoldoende financiële middelen) of mogelijk (huurwoning) is voor de verzoeker om over te gaan tot aankoop. Ook kan verhuur plaatsvinden indien slechts sprake is van gebruik van korte duur.

De verhuurprijs en nadere bepalingen
- Differentiatie in huurprijs wordt toegepast zoals bij verkoop van een (rest)strook waarbij een minimale huursom van € 100,- per jaar wordt gehanteerd. In de jaarlijkse grondprijzenbrief zijn de actuele grondprijzen voor reststroken opgenomen;
- De huurperiode loopt van jaar tot jaar met een prijsindexatie na 5 jaar;
- Er mogen geen funderingen, diepwortelende beplanting, bomen etc. worden aangelegd in of op de (rest)strook grond. Indien in een afzonderlijke situatie toestemming gegeven wordt voor bouwwerken, geldt alleen demontabele bouwwerken.

Looptijd, huurverhogingen
Een huurovereenkomst loopt van jaar tot jaar. De huurprijzen worden per 5 jaar geïndexeerd, en zullen voor het eerst in 2023 worden geïndexeerd, waarbij de huur minimaal gelijk is/wordt aan de eerder overeengekomen huursom. In alle huurovereenkomsten is de bepaling opgenomen om iedere vijf jaar een huurverhoging door te voeren (de huurverhoging is gekoppeld aan het percentage uit de leveringsvoorwaarden uitgifte in erfpacht en geldt voor vijf jaar). Gaat de huurder hier niet mee akkoord dan zal de huurovereenkomst worden beëindigd en zal de gemeente het perceel grond weer in het onderhoud opnemen nadat dit door de verhuurder, in overleg met de gemeente in de oorspronkelijke staat aan de gemeente is terug geleverd. Bij nalatigheid door de verhuurder om de (rest)strook grond in oorspronkelijke staat terug te leveren wordt op kosten van de verhuurder door de gemeente de (rest)strook grond in oorspronkelijke staat terug gebracht.

Opzegtermijn en oplevering
De opzegtermijn bij verhuur bedraagt voor beide partijen 3 maanden voor het einde van de huurtermijn per kalenderjaar, tenzij de overeenkomst anders bepaalt. Bij opzegging van de verhuur zal de strook, in overleg met de gemeente, moeten worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat van voor aanvang huur.

Uitgifte via (tijdelijke) ingebruikgeving

Ingebruikgeving wordt toegepast indien:

- De grond beperkte gebruikersmogelijkheden heeft als gevolg van aanwezigheid van kabels en leidingen, dit zijn de zogenoemde “leidingstroken”;
- De grond in afwachting is van nieuwe ontwikkelingen waardoor de grond tijdelijk aan derden in gebruik kan worden gegeven.

Vergoeding en nadere bepalingen

- Voor leidingstroken wordt geen vergoeding gevraagd. De gebruiker krijgt toestemming om de strook als tuin te gebruiken waarbij wel een gedoogplicht wordt opgenomen voor nutsbedrijven en gemeente voor het uitvoeren van werkzaamheden aan de betreffende kabels en leidingen (zonder recht op schadevergoeding aan de gebruiker);
- Het gebruik van stroken “in afwachting van nieuwe ontwikkelingen” wordt vastgelegd middels een tijdelijke ingebruikgevingsovereenkomst, hiervoor geldt een vaste vergoeding van € 50,- per jaar ongeacht de ligging of het oppervlak;
- Er mogen geen bouwwerken, funderingen, diepwortelende beplanting, bomen etc. worden aangelegd in of op de (rest)strook grond. De gemeente kan afhankelijk van de situatie altijd nadere voorwaarden met betrekking tot het gebruik stellen.

De looptijd

De looptijd van leidingstroken is in beginsel voor één jaar en wordt vervolgens jaarlijks stilzwijgend verlengt. Voor tijdelijke gebruikssituatie wordt per situatie afzonderlijk de looptijd bekeken.

De opzegtermijn en oplevering

De opzegging van (tijdelijk) gebruik kan eenzijdig vanuit de gemeente waarbij een opzegtermijn van 1 maand wordt gehanteerd (andere termijnen kunnen ook worden overeengekomen tussen partijen).Bij opzegging van de ingebruikgeving zal de strook, in overleg met de gemeente, moeten worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat van voor aanvang van de ingebruikgeving.

Bijlage 3

Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas

Zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas d.d. 13 mei 2024.

HOOFDSTUK 1 DEFINITIES

Dit hoofdstuk geeft een omschrijving van de begrippen zoals die verder in de tekst van deze algemene verkoopvoorwaarden worden gehanteerd.

Aflevering:
Feitelijke ter beschikking stellen van de gronden, zoals bedoeld in artikel 7:9 lid 2 BW.

Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels:
De voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Peel en Maas die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente bouwkavels ten behoeve van woningen of bedrijven verkoopt, hierna te noemen AVV.

Bouwplan:
Een plan voor de bebouwing van de bouwkavel(s) en de daarop te realiseren woning(en) of bedrijfsruimte(n) van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het programma van eisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Bouwkavel:
De over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Bouwrijpe staat:
De bouwkavel met de bestemming wonen of industrie, waarvan de grond geschikt is om te worden bebouwd, met aansluitmogelijkheden voor afvoer van vuilwater en/of drainage en/of hemelwater, bereikbaar vanaf een openbare weg of openbaar gebied.

Burgemeester en wethouders:
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas.

Gemandateerde:
Degene die volgens het mandaatregister gemachtigd is handelingen namens het college van burgemeester en wethouders uit te voeren, zowel in mandaat als ondermandaat.

Gemeente:
De gemeente Peel en Maas.

Ingebrekestelling:
Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Ingebruikneming:
Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de bouwkavel beschikt, er feitelijke werkzaamheden in of op uitvoert, een tijdelijke woonunit plaatst of er een afscheiding omheen zet. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.

Koop:
De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een bouwkavel te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Koopovereenkomst:
De op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van bouwkavels, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze AVV van toepassing zijn.

Koopprijs:
Het in de koopovereenkomst totaal verschuldigde bedrag voor de bouwkavel.

Koper(s):
De (rechts)persoon- of personen die als zodanig vermeld staat/staan in de koopovereenkomst.

Notariële akte:
De voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering.

Nutsvoorzieningen:
Voorzieningen (zoals water en elektriciteit) die door nutsbedrijven geleverd worden.

Opstallen:
De op, in of boven de bouwkavel aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Overdracht:
De juridische eigendomsovergang van een bouwkavel door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Partij:
De gemeente of de koper(s).

Partijen:
De gemeente en de koper(s) gezamenlijk.

Sonderingsonderzoek:
Een methode om het draagvermogen van de grond te bepalen.

Starten bouw:
De eerste werkzaamheden die in opdracht van de koper worden uitgevoerd, zoals het ontgraven van de grond, of de start van hei-werkzaamheden ten behoeve van funderingswerkzaamheden.

Verkochte:
De bouwkavel of bouwkavels, die het voorwerp van de koopovereenkomst vormt/vormen met vermelding van de oppervlakte, kadastrale aanduiding en de verkooptekening, waarop ter indicatie de situering van de bouwgrond is aangegeven.

Verkoopbesluit:
Besluit van het college van burgemeester en wethouders waarin het college/ de gemandateerde akkoord gaat met het sluiten van de koopovereenkomst.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2.1 Geldigheid

a. Deze AVV behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de aan- en verkoop van bouwkavels tussen partijen waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
b. De gehele hoofdstukken 1, 2 en 4, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

Artikel 2.2. Koopovereenkomst

a. Van elke koopovereenkomst maakt een tekening (incl. datum en nummer) deel uit, waarop onder meer de over te dragen bouwkavel met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
b. Burgemeester en wethouders of gemandateerde zijn bevoegd in de koopovereenkomst nadere verkoopvoorwaarden te stellen.
c. De koopovereenkomst kan op verzoek van koper ontbonden worden, indien koper binnen 2 maanden na ondertekening koopovereenkomst geen hypothecaire lening, onder de naar op dat moment op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte bouwkavel en de daarop te stichten bebouwing.
d. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde genoemd onder lid c alleen een beroep doen door aan de gemeente tenminste 2 schriftelijke afwijzingen te overleggen. Deze schriftelijke afwijzingen moeten ondertekend zijn door de hypotheekadviseur/bankinstelling en moet minimaal bevatten:
   - de gegevens van de aanvrager
   - de bouwkavel waar het om gaat
   - de hypotheeksom
e. Om in aanmerking te komen voor deze ontbinding, dient de koper binnen 7 dagen na de bedoelde datum, zijnde 2 maanden na datum ondertekening van de koopovereenkomst, de ontbinding van de overeenkomst aan burgemeester en wethouders inroepen door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Artikel 2.3 Tijdstip overdracht een aanvaarding

a. De akte van levering passeert uiterlijk binnen 3 maanden na datum ondertekening van de koopovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen overeengekomen zijn. Indien het passeren van de akte later plaatsvindt dan hetgeen partijen zijn overeengekomen is koper over de koopprijs wettelijke rente verschuldigd als bedoeld in artikel 2.6 lid c.
b. De koper kan de bouwkavel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs volledig is betaald en de notariële akte is gepasseerd.
c. De koper kan de bouwkavel vooruitlopend op het passeren van de notariële akte vervroegd in gebruik nemen, na schriftelijke goedkeuring van de gemeente, waarbij de gemeente nadere voorwaarden kan stellen.
d. In geval van vervroegde ingebruikneming, als genoemd onder lid c van dit artikel, is de koper per datum van de vervroegde ingebruikneming de totale koopprijs verschuldigd. Indien overeengekomen wordt dat de koopprijs op een later tijdstip wordt voldaan dan de datum van de vervroegde ingebruikneming, dan is koper over deze termijn tot aan het notarieel transport wettelijke rente verschuldigd, voor zover de termijn van 3 maanden tot transport, als bedoeld in lid a, wordt overschreden.
e. Indien uiterlijk 6 maanden na datum ondertekening van de koopovereenkomst de akte van levering nog niet gepasseerd is, kan de Gemeente ontbinding van de koopovereenkomst inroepen door middel van een aangetekende brief of een deurwaardersexploot, zonder enig recht op schadevergoeding, in elke vorm dan ook, voor koper.

Artikel 2.4 Staat van aflevering en overdracht

a. De bouwkavel wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij vervroegde ingebruikneming worden de gronden echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
b. De bouwkavel wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de bouwkavel over te dragen.

Artikel 2.5 Kosten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de ingebruikneming waaronder de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
b. Alle lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte zullen, indien mogelijk, op en per datum van levering via het kantoor van de notaris verrekend worden, of, indien hiervan sprake is, met terugwerkende kracht vanaf ingang van de datum van vervroegde ingebruikname dan wel de uiterlijk afgesproken transportdatum.
c. De Gemeente is verplicht alle lasten en belastingen over het ten tijde van het passeren van de akte van levering lopende jaar volledig te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen. De Gemeente verklaart dat de zakelijke lasten en belastingen over de voorgaande jaren, voor zover aanslagen zijn opgelegd, zijn of worden voldaan.

Artikel 2.6 Betaling koopprijs

a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte passeert.
b. De betaalde optievergoeding(en) zullen- indien van toepassing- door de notaris worden verrekend met de koopsom bij het passeren van de notariële akte.
c. Indien de volledige koopprijs niet binnen de termijn, zoals gesteld in artikel 2.3 lid a door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper zonder ingebrekestelling in verzuim, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW, en is de koper over de periode vanaf de datum waarop het verzuim is ingetreden tot aan de datum van betaling van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, of in geval van een handelstransactie, artikel 6:119 a BW, verschuldigd aan de gemeente.
d. De gemeente zal elke 3 maanden dat het verzuim voortduurt, zoals vermeld onder lid c van dit artikel, de wettelijke rente in rekening brengen bij de koper middels een rentenota.
e. Artikel 2.14 en 2.15 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.7 Perceelomschrijving, inmeting en terreingrenzen

a. De koper verplicht zich, bij de aanvaarding van de aan hem verkochte bouwkavel, te overtuigen van de grenzen zoals deze vanwege de gemeente, voor de datum van overdracht of ingebruikneming, zijn aangewezen.
b. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen zal de koper met de gemeente overleg plegen over de controle van de situering (hoogte en ligging) daarvan binnen de aangewezen grenzen van de verkochte bouwkavel.
c. De (perceel)grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien de koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de hiermee gemoeide kosten door de gemeente bij de koper in rekening worden gebracht.
d. Koper is ermee bekend dat het ophogen van het perceel, indien nodig, voor rekening en risico is van koper zelf. Bij de bouw zal grond weggegraven worden, deze grond kan worden gebruikt voor het ophogen van het terrein, waarbij de perceelhoogten aan de zijkanten afgestemd moeten worden met de aangrenzende percelen.
e. De toekomstige peilhoogte van het exploitatiegebied zal tussen partijen in overleg worden bepaald. Koper dient hierbij het peilenplan van de gemeente te volgen.

Artikel 2.8 Over- en ondermaat

a. De werkelijke grootte en afmetingen van de bouwkavel dienen te worden vastgesteld door of namens de dienst voor het kadaster en de openbare registers (het Kadaster),
b. Indien inmeten van de bouwkavel plaats vindt ná de notariële overdracht zal het verschil tussen de werkelijke grootte van de verkochte bouwkavel en de in de koopovereenkomst genoemd oppervlakte van de bouwkavel niet worden verrekend, tenzij het verschil groter is dan 2% van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte met een minimum van 5 m². Indien wel tot verrekening wordt overgegaan wordt de oppervlakte verrekend naar dezelfde koopprijs per vierkante meter als door koper betaald is. Het verzoek tot verrekening dient hiertoe door partijen gedaan te worden binnen een termijn van 12 maanden na dagtekening kennisgeving van de oppervlakte van het resultaat van opmeting door het Kadaster.
c. Indien het inmeten zoals bedoeld onder lid a plaatsvindt vóór de notariële overdracht en dit ook bekend is op moment van overdracht dan wordt de verkoopprijs verrekend aan de hand van de daadwerkelijke oppervlakte tegen dezelfde koopprijs per vierkante meter als door partijen is overeengekomen.

Artikel 2.9 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

a) Tenzij anders is overeengekomen, heeft de gemeente omtrent de verdachtheid op bodemverontreiniging dan wel de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bouwkavel een historisch vooronderzoek (volgens het protocol NEN 5725) / verkennend bodemonderzoek (volgens het protocol NEN 5740/NEN 5707 / nader bodemonderzoek (volgens het protocol NTA 5755) / bodemsanering (volgens protocol 7001) laten verrichten, voor zover noodzakelijk. De beschikbare onderzoeksresultaten worden opgenomen in de Koopovereenkomst.
b) In dit onderzoek of deze onderzoeken is de milieukundige toestand van de bodem van de bouwkavel omschreven. Hieruit blijkt dat de bouwkavel niet verdacht is op bodemverontreiniging dan wel geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van onderzochte stoffen bevinden, waardoor naar de huidige maatstaven, de bodem geschikt is voor realisering van de daaraan gegeven bestemming.
c) Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: bodemvreemde materialen als funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten zoals bedoeld in lid a. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
d) Indien de koper een aanvullend bodemonderzoek wenst te verrichten op de Bouwkavel, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de koper.
e) Indien voor de datum van notarieel transport of voor de datum van vervroegde ingebruikneming van de bouwkavel zou blijken van de aanwezigheid van de in lid a van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de bouwkavel aanvaardt hebben de koper en de gemeente ieder het recht om de overeenkomst eenzijdig en kosteloos te ontbinden. De door de koper reeds verrichte aanbetalingen zullen alsdan volledig aan hem worden gerestitueerd.
f) Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit uitgevoerd bodemonderzoek doch na notarieel transport of vervroegde ingebruikneming bij afgraving wel aanwezig lijkt te zijn, is voor rekening van de koper waarvoor de koper de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.

Artikel 2.10 Sonderingsonderzoek
Indien de koper een sonderingsonderzoek wil laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de kavel, dan doet de koper dit voor eigen rekening en risico. De koper stemt dit voorafgaand aan het sonderingsonderzoek af met de Gemeente.

Artikel 2.11 Bouwplan

a. Koper is verplicht de bouwkavel te bebouwen overeenkomstig een door koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
b. Een wijziging van het bouwplan als genoemd in lid a kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs.
c. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, vrijstellingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 2.12 Bouwplicht

a. De koper is verplicht binnen 1 maand na datum van de getekende koopovereenkomst voor de op te richten bebouwing een omgevingsvergunning aan te vragen. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn op basis van een door koper tijdig schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.
b. Binnen 2 jaar, of zoveel eerder als overeengekomen, na de datum van het passeren van de notariële akte of, indien de bouwkavel vervroegd in gebruik is genomen, vanaf die datum, moet de op de bouwkavel te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op basis van een door koper tijdig schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.
c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag koper de bouwkavel niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Op basis van een door de koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van:
    1. Overlijden van koper, tevens zijnde eindgebruiker, of één van zijn gezinsleden;
    2. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3.174 BW;
    3. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de bouwkavel geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover de derde(n) verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij behorende tekening nader gedetailleerde opstal(len), te bouwen.
f. Het in lid e gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 2.13 Faillissement, surseance en beslag

a. De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien:
    1. De koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement of surseance van betaling wordt verklaard, of
    2. Gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd, of
    3. In geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
    4. Vóór het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de koper wordt gelegd.
b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en aflevering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de koper verplicht de bouwkavel onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de aflevering.
c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boetes voortvloeiende uit de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.14 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde bouwkavel meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.15 Boetebepaling

a. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze AVV, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10 procent van de koopprijs van de bouwkavel, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel in de koopovereenkomst dan wel AVV afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze AVV, in rechte nakoming te vorderen.
c. Bij herhaalde niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, zoals vermeld onder lid a kan opnieuw een onmiddellijk opeisbare boete van 10 procent van de koopprijs van de bouwkavel van koper gevorderd worden, tenzij op de betreffende niet-nakoming en enig ander artikel in de koopovereenkomst dan wel de AVV afzonderlijk een boete is ingesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling opnieuw van toepassing is.
d. Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 2.16 Kettingbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de bouwkavel, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 500,- per dag met een maximum van € 250.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding/kettingbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid a van dit artikel bedoelde artikelen als de in lid b omschreven verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.17 Geschillenregeling

a. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter. Het geschil wordt geacht te bestaan, indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat een zodanig verschil van mening aanwezig is.
b. Van het gestelde in lid a kan worden afgeweken indien partijen hier mee instemmen. In dat geval zullen partijen in overleg treden teneinde het geschil/ de geschillen op te lossen.
c. Indien het gestelde onder lid b binnen 1 jaar na aanvang van lid b geen resultaat heeft, is het gestelde onder lid a weer van toepassing. Er is sprake van geen resultaat indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat overleg in dit kader geen resultaat heeft gehad.

Artikel 2.18 Gedoogplicht

a. Koper is verplicht te gedogen dat op, in of boven de bouwkavel voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals gemeentelijke riolering, waterafvoer, ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, aanduiding borden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet verplicht tot betaling van enige vergoeding hiervoor.
b. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.
c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te blijven zal door de gemeente, indien gemeente eigenaar is van de voorzieningen, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
d. Artikel 3.9 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.
e. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de bouwkavel waar de in lid a bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of diep wortelende struiken worden geplant.
f. Bij het realiseren van de huisaansluiting op de gemeentelijke riolering is op de erfafscheiding een ontstoppingsput of ontstoppingsstuk gemaakt dat dient om een verstopping te kunnen verhelpen en om het riool te kunnen inspecteren. Wanneer de ontstoppingsput van het riool op de eigen grond aanwezig is kan een bewoner aantonen of de verstopping zich op gemeentegrond of privégrond bevindt. De koper is verplicht dit putje in stand te houden.

Artikel 2.19 Nutsvoorzieningen

a. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper.
b. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de eventueel benodigde erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
c. Bij de in lid b genoemde zakelijke rechten zal worden bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, geen gesloten wegdek mag worden aangebracht, geen ontgrondingen worden verricht, geen bomen of diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van deze zakelijke rechten is rechthebbende geen enkele vergoeding verschuldigd.
d. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van deze zakelijke rechten komen.

Artikel 2.20 Bouwrijp hoogtes

Indien er na het bouwrijp maken van de bouwkavel een hoogteverschil is ontstaan met belendende percelen zal koper, eventueel in overleg met de eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden van die belendende percelen, die maatregelen nemen die noodzakelijk zijn om de voor die eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden nadelige gevolgen van het hoogteverschil op te vangen.
In de overeenkomst tussen gemeente en koper kunnen nadere, afwijkende afspraken worden gemaakt over de werkverdeling en wijze van het bouwrijp maken.

Artikel 2.21 Zorgen voor inzameling van hemelwater

Koper dient zelf zorg te dragen voor de berging van het eigen hemelwater (50 mm/m2 verharding op eigen terrein).

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk
Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.10 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2 Boete bouwplicht en recht van terugkoop
a) Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 2.12 lid a de omgevingsvergunning nog niet is aangevraagd, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
b) Ingeval van lid a is koper tevens verplicht, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht van de bouwkavel aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs en indien gewenst door de gemeente verminderd met 25 procent van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.
c) Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 2.12 lid b de bebouwing is aangevangen maar nog niet is voltooid, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.3 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop
a) De koper verplicht de op de verkochte bouwkavel te bouwen c.q. gebouwde woning te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen (-of te verhuren-), een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. De artikelen 2.15 en 2.16 zijn van toepassing.
b) Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
    1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
    2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
    3. Schriftelijke ontheffing door burgmeester en wethouders als bedoeld in lid d van dit artikel.
c) Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende 5 achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
d) Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
    1. Verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
    2. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
    3. Ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
    4. Verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.4 Voorbehoud verwerving
a. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, wordt de koopovereenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeente de bouwkavel vóór de in de koopovereenkomst aangegeven datum heeft verworven.
b. Koper heeft geen recht op schadevergoeding ingeval blijkt dat de gemeente de bouwkavel niet heeft verworven op de in lid a bedoelde datum.

Artikel 3.5 Aanleg parkeerplaats
a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en), voor zijn rekening een of meerdere van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden, een en ander conform de

meest actuele wet- en regelgeving, zoals het bestemmingsplan/omgevingsplan of de structuurvisie/omgevingsvisie.

b. De artikelen 2.15 en 2.16 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 3.6 Bijbetaling bij omzetting huurwoningen

a. Indien koper huurwoningen omzet in een andere of duurdere categorie, of in koopwoningen, is daarvoor schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders vereist.
b. Aan de toestemming als bedoeld in lid a kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de bouwkavel door deze omzetting.
c. Het bedrag dat moet worden bijbetaald is het verschil tussen de toekomstige verkoopprijs van de bouwkavel en de verkoopprijs van de bouwkavel in de koopovereenkomst gekoppeld aan de CBS-index. Er zal nimmer sprake zijn van vermindering van de koopprijs.
d. Deze bepaling geldt voor een periode van 15 jaar na datum van het eerste notarieel transport.
e. Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 3.6 a Betaling bij uitbreiding aantal (huur)woningen

a. Indien de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) binnen 10 jaar nadat de overdracht van de bouwkavel heeft plaatsgevonden, het aantal woningen wenst uit te breiden, is de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren woningen tegen de alsdan vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen voor zover over de bouwkavels een lagere grondprijs heeft gegolden dan wel op basis van het nieuwe plan een hogere grondwaarde zou zijn berekend op basis van het nieuwe plan.
b. Het in het vorige lid bedoelde bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.
c. Het in dit artikel bepaalde onder lid a geldt voor een periode van 10 jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het passeren van de notariële akte.
d. Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 3.6 b Betaling bij uitbreiding bebouwing industriekavel

a. Indien de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) binnen 10 jaar nadat de overdracht van de industriekavel heeft plaatsgevonden, de bedrijfsruimte wenst uit te breiden, is de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal m² (bvo) meer te realiseren bedrijfsruimte tegen de alsdan vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen voor zover over de industriekavels een lagere grondprijs heeft gegolden dan wel op basis van het nieuwe plan een hogere grondwaarde zou zijn berekend op basis van het nieuwe plan.
b. Het in het vorige lid bedoelde bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.
c. Het in dit artikel onder lid a bepaalde geldt voor een periode van 10 jaar en gaat in op de dag volgende op de datum van het passeren van de notariële akte.
d. Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 3.7 Erfafscheiding

a. De koper verplicht zich tegenover de gemeente de bouwkavel voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke erfafscheiding, een en ander ter beoordeling door de gemeente.
b. De artikelen 2.15 en 2.16 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 3.8 Overdracht van rechten

a. Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.9 Kwalitatieve verplichting

a. De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen rusten op de bouwkavel en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de bouwkavel zaak zullen verkrijgen.
b. De in lid a bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomst artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 3.10 ABC-bepalingen

In afwijking van het gestelde in artikel 3.8 staat de gemeente toe dat koper haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van woningen op de door haar te bebouwen kavel(s), eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:

a. In de tussen koper te sluiten overeenkomsten artikel 3.3, 3.6, 3.6a (bij woningbouw) en 3.6b (bij industrie) van deze AVV integraal wordt overgenomen.
b. De koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Inwerkingtreding

a. Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekend gemaakt.
b. Op dit tijdstip wordt ingetrokken:

- “Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas” vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas. d.d. 14-09-2020

Artikel 4.2 Citeertitel

Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas”.

Panningen,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas

De gemeentesecretaris/directeur — de burgemeester

K.H. Werps – Aerts — W.J.G. Delissen – van Tongerlo

Bijlage 4

Algemene erfpachtvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas

Zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas d.d. 13 mei 2024

Hoofdstuk 1 Definities

Dit hoofdstuk geeft een omschrijving van de begrippen zoals die verder in de tekst van deze algemene erfpachtvoorwaarden worden gehanteerd.

Aflevering
De feitelijke ter beschikking stelling van de erfpachtzaak.

Akte van vestiging
De door een notaris aan te leveren akte, waarbij de erfpacht – al dan niet met een van de erfpacht afhankelijk opstalrecht - wordt of is gevestigd op welke akte deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Algemene erfpachtvoorwaarden
De voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Peel en Maas die bestemd zijn om te gelden bij erfpachtovereenkomsten en akten van vestiging, waarbij de gemeente een recht van erfpacht uitgeeft. Hierna ook te noemen AEV.

Bloot eigendom
Door de vestiging van erfpacht beperkt eigendom.

Burgemeester en wethouders
Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas.

BW
Burgerlijk wetboek.

Canon
De jaarlijks terugkerende vergoeding te betalen door de erfpachter als tegenprestatie voor het recht van erfpacht; is een van de erfpacht afhankelijk opstalrecht gevestigd, dan wordt de retributie geacht te zijn begrepen in de canon.

Canonpercentage
Het rentepercentage dat gebruikt wordt om de canon te bepalen.

Erfpacht
Het zakelijk recht van erfpacht, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden en te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is. Deze erfpacht is gevestigd bij akte van vestiging.

Erfpachter
De gerechtigde tot de erfpacht.

Erfpachtovereenkomst
De op schrift gestelde en door partijen ondertekende overeenkomst, waarin de wilsovereenkomst tussen partijen vastligt over de in erfpacht uit te geven grond(en) en de algemene en bijzondere voorwaarden, die daarop van toepassing zullen zijn.

Erfpachttermijn
De termijn waarvoor de erfpacht is uitgegeven. Deze staat vermeld in de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging.

Gemeente
De gemeente Peel en Maas.

Grond
De door de gemeente Peel en Maas in erfpacht uit te geven onbebouwde bouwgrond.

Grondwaarde
De grondwaarde op basis van de laatst vastgestelde grondprijzenbrief van de gemeente.

Herzieningsperiode
De periode, waarbinnen krachtens de erfpachtovereenkomst de canon niet zal worden aangepast, berekend vanaf 1 januari na de ingangsdatum van de erfpachttermijn.

Ingebrekestelling
Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Onroerende zaak
De in de uitgifte van het recht van erfpacht betrokken grond met de daarop door of namens de erfpachter gestichte opstallen en aangebrachte werken en beplantingen, die eventueel in appartementsrechten gesplitst kunnen zijn.

Opstallen
De op, in of boven de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Opstalrecht
Een zakelijk recht om in, op en boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken en beplantingen te hebben of te verkrijgen. In deze voorwaarden wordt onder opstalrecht verstaan een van de erfpacht afhankelijk opstalrecht.

Partijen
De gemeente en erfpachter gezamenlijk.

Vestiging
Vestiging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak (en in bijzondere gevallen op de eventueel daarop aanwezige opstallen), bij akte van vestiging.

Vervreemden
Juridische of economische eigendomsovergang, in gebruik geven, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of verpachting van het recht van erfpacht.

Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1 Geldigheid

a. Deze algemene erfpachtvoorwaarden (AEV) zijn van toepassing op iedere erfpachtovereenkomst en akte van vestiging tussen de gemeente Peel en Maas en haar erfpachter(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Zij vormen een onverbrekelijk geheeld met de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging.
b. De gehele hoofstukken 1, 2, en 4 gelden bij iedere erfpachtovereenkomst en akte van vestiging tussen de gemeente en haar erfpachter(s) waarin de algemene erfpachtvoorwaarden (en eventuele afwijkingen daarvan/aanvullingen daarop) uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Verzoek tot uitgifte

a. Voordat de gemeente een besluit tot uitgifte neemt, dien(t)(en) hij/zij die grond in erfpacht wens(t)(en) te verkrijgen:
    1. Dit schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken; en

2. Te verklaren de algemene erfpachtvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met uitgifte onder deze voorwaarden.

b. Indien de vestiging plaatsvindt via een projectontwikkelaar of bemiddelaar dient de erfpachter voordat de akte van levering van het erfpachtrecht wordt gepasseerd, schriftelijk te verklaren de algemene erfpachtvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met uitgifte onder die voorwaarden.

Artikel 2.3 Tekening, aanvang en duur

a. Van elke erfpachtovereenkomst maakt een tekening deel uit. Op deze tekening staat aangeduid welke grond het betreft, met kadastrale aanduiding en aantal m2. In de erfpachtovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een dagtekening aangeduid. De tekening zal worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging.
b. De erfpacht gaat in op de datum van inschrijving van de akte van vestiging in de openbare registers.
c. Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend) of zoals nader in de akte van vestiging overeengekomen is.
d. Gelijktijdig met de vestiging van de erfpacht wordt ten behoeve van de te realiseren opstallen (de in de erfpachtovereenkomst nader te omschrijven toegestane bebouwing) een van het erfpachtrecht afhankelijk opstalrecht gevestigd. Dit opstalrecht wordt gevestigd voor de duur van de erfpacht. Bij beëindiging van de erfpacht gaat ook de opstal teniet.
e. Het is de erfpachter niet toegestaan, behoudens het onder lid e genoemde geval, de erfpachtzaak in gebruik te nemen alvorens de akte van vestiging is ondertekend.
f. De erfpachter kan de erfpacht zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de canon alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de akte van vestiging is ondertekend, tenzij partijen schriftelijk een ander moment zijn overeengekomen.
g. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van erfpachter afwijken van het bepaalde in lid b. Zij kan bij afwijken hiervan hieraan (financiële) voorwaarden verbinden.

Artikel 2.4 Bepaling en verschuldigdheid van de canon

a) Het canonpercentage wordt gebaseerd op het rentepercentage voor een vaste geldlening met een looptijd die overeenkomt met de herzieningsperiode (dan wel bij het ontbreken hiervan de dichtstbijzijnde langere looptijd) bij de Bank Nederlandse Gemeenten, verhoogd met één procent. Voor het canonpercentage geldt een minimumpercentage van 2%. Jaarlijks wordt het canonpercentage bepaald en opgenomen in de grondprijzenbrief van de gemeente.
b) De grondwaarde zal worden bepaald op basis van de laatst vastgestelde grondprijs die geldt voor de betreffende kern. Indien geen grondprijs kan worden berekend, bijvoorbeeld bij vastgoed, zal de grondwaarde worden bepaald middels onafhankelijke taxatie door de gemeente. De minimale grondwaarde waarvoor erfpacht kan worden aangegaan bedraag € 15.000,-
c) De canon wordt bepaald, exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, door vermenigvuldiging van het canonpercentage met de grondwaarde.
d) De canon is elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd en dient te worden voldaan zonder enige korting of verrekening. De verplichting tot betaling van de canon vangt aan op de datum waarop de erfpachttermijn ingaat en vervolgens valt de verplichting tot betaling op 1 januari van elk daarop volgend jaar.
e) De hoogte van de canon ligt vast voor de volledige herzieningsperiode, tenzij artikel 2.7 van deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing is. De herzieningsperiode is 5 jaar, tenzij in de akte van vestiging een andere periode is vastgesteld. De herzieningsperiode vangt steeds per 1 januari aan, voor het eerst op 1 januari volgend op de ingangsdatum van de erfpachttermijn en vervolgens op iedere 1ste januari van elke volgende herzieningsperiode.
f) Het college kan in het kader van algemeen maatschappelijk belang afwijken van hetgeen bepaald is in dit artikel.

Artikel 2.5 Betaling van de canon

a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de akte van vestiging, dient te zijn voldaan aan de gemeente:
1. de canon verschuldigd over het restant van het lopende kalenderjaar, gerekend vanaf de ingangsdatum en,
2. de eventueel verschuldigde omzetbelasting over de gehele grondwaarde.

b. Voor de hierboven genoemde verschuldigde canon en eventueel verschuldigde omzetbelasting zal een factuur worden verzonden. Echter ook in geval de factuur niet (tijdig) is ontvangen dan wel niet is verzonden dient het verschuldigde bedrag uiterlijk op de dag van ondertekening van de akte te zijn voldaan.
c. Voor de betaling van de jaarlijkse canon voor het komende jaar wordt op 1 januari van elk kalenderjaar een factuur verzonden. De canon dient jaarlijks aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na ontvangst van deze factuur, maar (ook in geval de factuur niet tijdig is ontvangen dan wel geen factuur is verzonden) uiterlijk per 1 februari van het jaar waarover de canon moet worden betaald. Bij betaling na 1 februari is over de periode vanaf 1 januari tot aan de dag van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd over het te laat betaalde bedrag.
d. Voor het berekenen van de wettelijke rente zoals bedoeld in c wordt een maand op 30 dagen gesteld en een jaar op 360 dagen.

Artikel 2.6 Aanpassing canon (herziening)
a. Herziening van de canon vindt plaats per 1 januari, telkens na afloop van de herzieningsperiode. In het laatste kwartaal voor de herzieningsperiode wordt de canon opnieuw door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en schriftelijk medegedeeld aan de erfpachter.
b. De canon zal worden aangepast op basis van de consumentenprijsindex (cpi) op de navolgende wijze: de canon verschuldigd over de vorige periode wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarin de teller wordt gevormd door het indexcijfer geldend in de maand oktober voorafgaand aan het jaar waarin de canon opnieuw wordt vastgesteld, terwijl de noemer wordt gevormd door het indexcijfer geldend voor de maand oktober in het jaar van de vaststelling van de canon dan wel het jaar voor de vorige herzieningsperiode. Hierbij geldt dat de nieuwe canon nimmer lager kan zijn dan de canon van voor de herziening. Indien de berekening een lagere canon laat zien dat blijft de canon van voor herziening gelden. Indien de hiervoor bedoelde maatstaven voor de berekening van de herziening ontbreken, zal de gemeente andere soortgelijke maatstaven hanteren voor deze herziening.
c. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van erfpachter afwijken van het bepaalde in lid b. Wel kunnen zij bij afwijken hiervan (financiële)voorwaarden verbinden.

Artikel 2.7 Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing
De canon kan door Burgemeester en Wethouders tijdens de herzieningsperiode opnieuw worden vastgesteld:

a. bij wijziging van het gebruik met schriftelijke instemming van de gemeente of bestemming anders dan in de erfpachtovereenkomst is vastgesteld;
b. indien de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom schriftelijk verzoekt; van sterk gewijzigde omstandigheden is in elk geval sprake indien de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak door een wijziging van de bestemming worden beperkt of verruimd.

De nieuwe canon zal in dit geval door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld zoals in artikel 2.6 lid b en c van deze algemene erfpachtvoorwaarden is bepaald, uitgaande van de grondwaarde in de nieuwe, gewijzigde situatie.

Artikel 2.8 Staat van aflevering
a. De erfpachtzaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van vestiging.
b. De gemeente is gehouden het recht van erfpacht te leveren:
1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de erfpachtovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de erfpachtovereenkomst anders vermeldt;
3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de erfpachtovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de erfpachter uitdrukkelijk worden aanvaard;
4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst nodig zijn.

c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de onroerende zaak in erfpacht uit te geven en het recht van erfpacht te vestigen.

Artikel 2.9 Lasten, baten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het recht van erfpacht en met betrekking tot de aflevering van de erfpachtzaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de akte van vestiging en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de erfpachter.
b. Onder de belastingen valt ook de omzetbelasting (btw) indien sprake is van bouwgrond dan wel grond die beoogd is voor toekomstige bebouwing. De vestiging van eeuwig durende erfpacht wordt fiscaal gelijkgesteld met een levering. De verschuldigde btw over de grondwaarde is voor rekening van de erfpachter. De vestiging van de erfpacht vindt plaats exclusief btw;
c. Onder de belastingen valt ook de omzetbelasting (btw), indien sprake is van bouwgrond dan wel grond die beoogd is voor toekomstige bebouwing. De vestiging van tijdelijk erfpacht wordt fiscaal gelijkgesteld met een dienst. De verschuldigde btw over de canon is voor rekening van de erfpachter. De vestiging van de erfpacht vindt plaats exclusief btw;.
d. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de erfpachter met ingang van de datum van de ondertekening van de akte van vestiging. Bij vestiging van het recht van erfpacht zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.

Artikel 2.10 Vervreemden, overgang en ondererfpacht

a. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het recht van erfpacht, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door derden wordt verkregen, in de daartoe op te maken notariële akte de bepalingen, waaronder het recht van erfpacht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen en in dat geval aan bedoelde akte te laten hechten.
b. Voor de vervreemding of de vestiging van een recht als bedoeld in lid a van dit artikel is schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders vereist. Deze schriftelijke toestemming is ook vereist voor de inbreng in een (andere) vennootschap van het recht van erfpacht en voor de verdeling tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de schriftelijke toestemming (financiële)voorwaarden verbinden.
c. De opvolgende erfpachter, onder erfpachter of verkrijger van een beperkt zakelijk recht zoals hiervoor bedoeld in dit artikel, is verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, op zijn kosten aan Burgemeester en Wethouders een afschrift van de notariële akte over te leggen.
d. In geval van vervreemding van het recht van erfpacht blijft de oude erfpachter naast de opvolgend erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf jaren, hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 2.11 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de akte van vestiging is aangegeven, wordt niet verrekend gedurende de lopende herzieningsperiode. Bij de eerstvolgende herzieningsperiode zal dit worden aangepast.

Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

a. Tenzij anders is overeengekomen, heeft de gemeente omtrent de verdachtheid op bodemverontreiniging dan wel de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bouwkavel een historisch vooronderzoek (volgens het protocol NEN 5725) / verkennend bodemonderzoek (volgens het protocol NEN 5740/NEN 5707 / nader bodemonderzoek (volgens het protocol NTA 5755) / bodemsanering (volgens protocol 7001) laten verrichten, voor zover noodzakelijk. De erfpachter heeft recht op inzage van het rapport.
b. In dit onderzoek of deze onderzoeken is de milieukundige toestand van de bodem van de bouwkavel omschreven. Hieruit blijkt dat de bouwkavel niet verdacht is op

bodemverontreiniging dan wel geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van onderzochte stoffen bevinden, waardoor naar de huidige maatstaven, de bodem geschikt is voor realisering van de daaraan gegeven bestemming.

c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: bodemvreemde materialen als funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten zoals bedoeld in lid a. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloede omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

d. Indien de erfpachter een aanvullend bodemonderzoek wenst te verrichten op de bouwkavel, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de erfpachter.

e. Indien voor de datum van notarieel transport of voor de datum van vervroegde ingebruikneming van de bouwkavel zou blijken van de aanwezigheid van de in lid a van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de erfpachter in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de bouwkavel aanvaardt hebben de erfpachter en de gemeente ieder het recht om de overeenkomst eenzijdig en kosteloos te ontbinden.

f. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit uitgevoerd bodemonderzoek doch na notarieel transport of vervroegde ingebruikneming bij afgraving wel aanwezig lijkt te zijn, is voor rekening van de erfpachter waarvoor de erfpachter de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven in het rapport zoals bedoeld in lid a van dit artikel, geven tevens de situatie aan bij de aflevering (de nulsituatie).

g. Bij het einde van het recht van erfpacht dient de erfpachter in elk geval de onroerende zaak af te leveren vrij van stoffen die naar de op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren. Hiertoe dient de erfpachter een verkennend bodemonderzoek te overleggen. De kosten van dit verkennend bodemonderzoek zijn behoudens overmacht voor rekening van de erfpachter. In geval van overmacht zullen partijen in overleg treden om een regeling te treffen. Indien dat niet lukt, geldt de geschillenregeling van artikel 2.27 van deze erfpachtovereenkomst. De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek worden vergeleken met de nulsituatie zoals vastgelegd bij de uitgifte in erfpacht bedoeld in lid d. Indien er sprake blijkt te zijn van verontreiniging, is de erfpachter verplicht voor eigen rekening de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

h. Het hiervoor bedoelde geldt ook bij een tussentijds verkennend bodemonderzoek.

Artikel 2.13 Ontbinding in geval van verontreiniging

a. Indien voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.12 lid a van deze algemene erfpachtvoorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de erfpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de erfpachter het recht de erfpachtovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders te ontbinden.

b. Het recht van ontbinding zoals bedoeld in lid a geldt niet, wanneer ondanks de verontreiniging de in erfpacht uitgegeven grond geschikt is voor de beoogde bestemming en geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid.

Artikel 2.14 Instandhouding onroerende zaak en opstallen, verzekeringsplicht

a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in artikel 2.15 van deze algemene erfpachtvoorwaarden bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen.

b. De erfpachter is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde verontreiniging of aantasting van de onroerende zaak te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. De erfpachter is bovendien verplicht de gemeente terstond op de hoogte te brengen wanneer zich een verontreiniging of aantasting voordoet of dreigt voor te doen. Uitgangspunt is de nulsituatie zoals bedoeld in artikel 2.12 lid d van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

c. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat Burgemeester en Wethouders daartoe krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een (omgevings)vergunning hebben verleend.
d. De erfpachter is verplicht alle opstallen te verzekeren voor herbouwwaarde op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden. De erfpachter is behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente, verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook teniet zijn gegaan.
e. Burgemeester en Wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a en d van dit artikel genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door Burgemeester en Wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 2.4, 2.6 en 2.7 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

Artikel 2.15 Gebruiksbepaling
a. Erfpachter is verplicht de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de akte van vestiging nader aangegeven gebruiksbepalingen van de onroerende zaak.
b. Het is de erfpachter niet toegestaan om de onroerende zaak te herontwikkelen of anderszins te gebruiken dan in de erfpachtovereenkomst is vastgelegd zonder dat door Burgemeester en Wethouders daarvoor uitdrukkelijk vooraf schriftelijk toestemming is verleend. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 2.4, 2.6 en 2.7 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.

Artikel 2.16 Vrijwaring door de erfpachter, buitengewone herstellingen en lasten
a. De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht ontstaat onder meer door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op de onroerende zaak zijn of worden gerealiseerd.
b. De erfpachter is verplicht om de noodzaak van buitengewone herstellingen aan de gemeente te melden. De gemeente is niet verplicht tot het uitvoeren van buitengewone herstellingen, noch tot het voldoen van buitengewone lasten.

Artikel 2.17 Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders
Ingeval het recht van erfpacht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan Burgemeester en Wethouders een authentiek afschrift van de hypotheekakte(n) over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht.

Artikel 2.18 Opzegging om redenen van algemeen belang
a. De gemeente kan het recht van erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van erfpacht, nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.
b. Burgemeester en Wethouders maken in de vorm van een ontwerpbesluit een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht, waarin zij gemotiveerd uiteenzetten, wat de redenen zijn die de opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voornemen bij aangetekende brief.
c. Omtrent het voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht nemen Burgemeester en Wethouders geen besluit zolang niet tenminste twee maanden na dagtekening van de in lid b van dit artikel bedoelde aangetekende brief zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden bezwaren tegen het voornemen bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. Burgemeester en Wethouders besluiten met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien Burgemeester en Wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van de in lid b van dit artikel bedoelde aangetekende brief besluiten tot opzegging van het recht van erfpacht, wordt het in lid b van dit artikel bedoelde voornemen geacht niet te zijn gedaan.

d. Het besluit van Burgemeester en Wethouders bepaalt de dag, waarop het recht van erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

e. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar hun besluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

f. Indien, op de dag dat het recht van erfpacht eindigt, de onroerende zaak niet is ontruimd, kunnen Burgemeester en Wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen op kosten van erfpachter met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 2.19 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

a. Indien het recht van erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 2.18 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, vindt schadeloosstelling plaats met overeenkomstige toepassing van wat daarover is bepaald in de Onteigeningswet.

b. Niet zal worden vergoed de waarde van wat in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de notariële of in een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

c. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de bevoegde rechter.

d. Burgemeester en Wethouders keren de aan de erfpachter toekomende vergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht, de onroerende zaak en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.

e. Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, is de gemeente krachtens deze algemene erfpachtvoorwaarden gemachtigd om, in afwijking van lid d van dit artikel, de vergoeding, na aftrek van wat de gemeente uit hoofde van de erfpachtovereenkomst en deze algemene erfpachtvoorwaarden met betrekking tot de onroerende zaak nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien het een verdeling geldt van de koopsom in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de vergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

f. Zolang de onroerende zaak (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd tien procent van de uitkering ingevolgde dit artikel achter te houden. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen bezwaren opleveren.

Artikel 2.20 Bijzondere wijzen van opzegging van het recht van erfpacht

a. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, zijn Burgemeester en Wethouders gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het recht van erfpacht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

b. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het recht van erfpacht op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, waaronder begrepen kosten, schade en rente.

c. Het op grond van lid b van dit artikel aan de erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 2.19 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, tenzij voor het einde van het recht van erfpacht de gemeente, de erfpachter, hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
d. Het bepaalde in artikel 2.18 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, alsmede in artikel 2.19 van deze algemene erfpachtvoorwaarden met betrekking tot de opzegging is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
e. De erfpachter is niet gerechtigd het recht van erfpacht op te zeggen.
f. Het college van burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid e besluiten om op verzoek van erfpachter de erfpacht te beëindigen. Bij beëindiging van de erfpacht door opzegging door de erfpachter heeft deze geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen. De gemeente zal de hypotheekhouder(s) zo spoedig mogelijk in kennis stellen van een ontvangen opzegging. Dit alles zoals bepaald in artikel 5:99 lid 2 onder c BW.

Artikel 2.21 Boetebepaling

a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden, verbeurt de erfpachter, behoudens herstel door de gemeente overeenkomstig artikel 2.22 van deze algemene erfpachtvoorwaarden, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de erfpachter binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twee maal de jaarlijkse canon.
b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
c. Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent van de jaarlijkse canon bedragen.
d. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 2.22 Herstel door de gemeente

a. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de akte van vestiging en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze algemene erfpachtvoorwaarden zijn Burgemeester en Wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid b van dit artikel genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
b. Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a van dit artikel bij aangetekende brief kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
c. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 2.23 Faillissement en beslag

a. De gemeente is bevoegd de erfpachtovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien:
1. de erfpachter voor het verlijden van de akte van vestiging in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surseance van betaling is verleend, of
2. gerechtelijke schuldsanering van de erfpachter is aangevraagd, of
3. in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
4. vóór het verlijden van de akte van vestiging executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de erfpachter (op een derde) heeft dan wel uit ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhoudingen rechtstreeks zal verkrijgen.

b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en aflevering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de erfpachter verplicht het afgeleverde onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.

c. Reeds betaalde gedeelten van de canon waarvoor de periode nog niet verstreken is zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de erfpachtvoorwaarden en/of erfpachtovereenkomst te boven gaan. Over deze te restitueren canon zal geen rente worden vergoed.

Artikel 2.24 Hoofdelijkheid

Indien in de akte van vestiging meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als erfpachter van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de akte van vestiging voortvloeien.

Artikel 2.25 Overdracht van rechten

Het is de erfpachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders voor het ondertekenen van de akte van vestiging, rechten en verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst en/of eventuele met de erfpachtovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming (financiële)voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.26 Vergoeding einde erfpacht

a. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.

b. De erfpachter heeft geen recht op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:
a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
c. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;
d. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
e. Indien erfpachter de bloot eigendom koopt.

c. De gemeente is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden wat hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.

Artikel 2.27 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als geschil worden beschouwd, kunnen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Artikel 3.1 Geldigheid
Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover dit in de erfpachtovereenkomst of de akte van vestiging uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2 Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument
a. Het is de erfpachter verboden de onroerende zaak te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen, waren of diensten direct aan de consument plaatsvindt.
b. Bij overtreding van het onder lid a van dit artikel bedoelde verbod zal de erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,00 voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de erfpachter ter zake van de overtreding door Burgemeester en Wethouders van de gemeente bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld en hem een redelijke tijd is geboden om publiekelijk bekend te maken, dat géén verkoop meer aan de consument zal plaatsvinden.

Artikel 3.3 Erfafscheiding
De erfpachter verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, naar het oordeel van de gemeente niet ontsierende afscheiding.

Artikel 3.4 Gedoogplichten voorzieningen openbaar nut
a. Erfpachter is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
b. De erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de erfpachter dat wenst, aan de erfpachter worden vergoed.
d. De erfpachter is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
e. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.5 Recht van koop
a. Erfpachter heeft het recht om de bloot eigendom te kopen zoveel mogelijk overeenkomstig de op dat moment geldende algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente en de bij de akte van vestiging van toepassing verklaarde voorwaarden uit hoofdstuk 3 van deze algemene erfpachtvoorwaarden.
b. De koopsom bedraagt de in de akte van vestiging opgenomen waarde van de erfpachtzaak of de prijs, die in onderling overleg overeengekomen zal worden.
c. De erfpachter kan van dit recht gebruik maken aan het eind van een herzieningsperiode. Hiertoe dient hij uiterlijk 3 maanden voor het verstrijken van de herzieningstermijn een schriftelijk verzoek in te dienen bij de gemeente.

Artikel 3.6 Bouwplan
a. Erfpachter is verplicht de erfpachtzaak te bebouwen overeenkomstig een door erfpachter voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
b. Een wijziging van het bouwplan als benoemd in lid a kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouder en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen canon.

c. Erfpachter is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, vrijstellingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 3.7 Bouwplicht

a. Binnen twee jaar na datum van het verlijden van de akte van vestiging of indien de erfpachtzaak vervroegd in gebruik is genomen vanaf die datum, moet de op de erfpachtzaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn overeenkomstig het door de gemeente, goedgekeurde bouwplan. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op basis van een door erfpachter tijdig schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen (financiële)voorwaarden worden verbonden.

b. Zolang niet is voldaan aan de in lid a vermelde verplichting mag erfpachter het recht van erfpacht niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Op basis van een door de erfpachter schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

c. Het bepaalde in lid b is niet van toepassing in geval van:
   1. overlijden van erfpachter;
   2. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW ;
   3. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW .

d. De in lid b bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het recht van erfpacht geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de erfpachtovereenkomst genoemde erfpachter en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde erfpachter zich tegenover die derde(n) verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij behorende tekening nader gedetailleerde opstallen, te bouwen.

e. Het in lid d gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde erfpachter(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 3.8 Boete bouwplicht en recht van terugkoop

a. Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 3.7 lid a nog geen sprake is van het starten van de bouw, is erfpachter aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de verkoopprijs genoemd in artikel 3.5, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. Daarnaast is erfpachter verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de akte van vestiging en de wederoverdracht van de grond aan de gemeente. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van erfpachter, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.

b. Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 3.7 lid a de bebouwing is aangevangen maar nog niet is voltooid, is erfpachter aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de verkoopprijs genoemd in artikel 3.5, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.9 Kettingbeding

a. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de daartoe in de akte van vestiging aangewezen artikelen bij overdracht van het recht van erfpacht, alsmede bij de verlening van een beperkt recht op de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen, en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 500,00 per dag met een maximum van € 250.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan

diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.10 Kwalitatieve verplichting

a. De in de akte van vestiging aangewezen artikelen en voorwaarden blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/ zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.
b. De in lid a bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 3.11 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst of de akte van vestiging mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 4.1 Inwerkingtreding

a. Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekend gemaakt.
b. Op dit tijdstip wordt ingetrokken:
"Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente Peel en Maas" vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas d.d. 4 april 2016 en het addendum van 19 december 2022.

Artikel 4.2 Citeertitel

Deze algemene erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene erfpachtvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas".

Panningen,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas

De gemeentesecretaris/directeur | de burgemeester

K.H. Werps – Aerts | W.J.G. Delissen – van Tongerlo

Bijlage 5

Collegebesluit

Zaaknummer: 1894/2024/289453
Documentnummer: 1894/2024/2917366
Besluitnummer:

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN PEEL EN MAAS;

Gelet op het bepaalde in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

Gelet op het bepaalde in boek 7, titel 5 van het Burgerlijk Wetboek;

Overwegende dat het wenselijk is beleidsregels te herzien voor het (toekomstig) inzetten, toebedelen en uitgeven van gemeentelijke pachtgronden.

BESLUITEN:

Vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel Pacht (inzetten, toebedelen en uitgeven van (geliberaliseerde) pachtgronden)

Artikel 1 Begripsomschrijving
In deze beleidsregel en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. Reguliere pacht: pacht met alle bijbehorende wettelijke bescherming;
b. Geliberaliseerde pacht (artikel 7.397 BW): voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke regels dan voor reguliere pacht en is alleen mogelijk voor los land;
c. Gecombineerde opgave: Jaarlijkse opgave voor agrarisch ondernemers. Met deze opgave levert een agrarisch ondernemer gegevens aan voor de landbouwtelling, de mestwetgeving en een aantal subsidies.

Artikel 2 Aanpassing pachtvergoeding met differentiatie in oppervlak, staat en teeltvorm
De huidige pachtprijzen worden verhoogd naar een marktconform bedrag welk per perceel, afhankelijk van de grootte, ligging, staat en gewenste teeltvorm zal worden bepaald. Er wordt uitgegaan van de volgende basisbedragen:

Pachtprijzen geliberaliseerde pacht < 6 jaar per 01-01-2025		
Landbouwperceel < 0,5 ha.	€ 700	
Landbouwperceel 0,5 tot 1 ha.	€ 800	
Landbouwperceel 1 tot 2 ha.	€ 1000	
Landbouwperceel > 2 ha.	€ 1200	
Aspergeteelt (meerdere jaren)**	€ 1600	Maatwerk / geen nieuwe aanlegmeer
Boomteelt (meerdere jaren)**	€ 1800	
Weiland / Grasland / Landbouw i.v.m. Project	Maatwerk***	

De aangegeven prijzen zijn per hectare per jaar*.
* Prijzen eventueel te verminderen met 10 % of 20 % bij natte grond etc. afhankelijke van situatie
** Meerjarige teelten alleen als ze aansluiten bij de periode GLB rustgewas (4 jaar)
*** Maatwerk bij projecten, ontwikkelingen en inzet van gronden voor strategische doeleinden

Het college heeft de vrijheid, dit is conform de pachtwetgeving, om deze bedragen voor geliberaliseerde pachten (jaarlijks) aan te passen mits het een pachtperiode is van 6 jaar of korter, indien de pachtperiode langer is dan 6 jaar is men gelimiteerd aan de regionorm.

Artikel 3 Het inzetten van pachtgronden voor strategische doeleinden of ontwikkelingen
Indien een pachtperceel nodig is voor strategische doeleinden of voor een ontwikkeling binnen de gemeente dan heeft het college de mogelijkheid om het perceel uit de pacht te halen en hiervoor in te zetten.

Artikel 4 Het gunnen c.q. toebedelen van pachtgronden
De mogelijkheid bestaat dat agrariërs gecompenseerd moeten worden voor een ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3 of voor het omzetten van reguliere- naar geliberaliseerde pacht. In dergelijke situaties kan het zijn dat percelen moeten worden ingezet om deze ontwikkelingen te kunnen bewerkstelligen. Het college behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om binnen de kaders van het Didam-arrest percelen toe te bedelen c.q. te gunnen ter ondersteuning aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Artikel 5 Het uitgeven van (overige) pachtgronden
De gemeente zal alle pachtgronden welke niet worden ingezet of worden toebedeeld conform artikel 3 of 4, in geliberaliseerde pacht uitgeven. Indien een pachtperceel geen strategische ligging heeft ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling is het streven om een pachtduur te hanteren overeenkomstig met landbouwkundige wet- en regelgeving. In beginsel wordt aansluiting gezocht bij de verplichting voor de teelt van rustgewassen 1 keer per 4 teeltjaren. Percelen worden in die systematiek 4 jaar verpacht. Indien de rustgewassen verplichting qua tijdsduur veranderd, zal ook de duur van de verpachting veranderen. Er zal op voorhand een pachtvergoeding worden vastgesteld waarop men zich kan inschrijven en, een loting zal bepalen wie het perceel in pacht krijgt.

Artikel 6 Aantal pachtgronden per agrariër

Een agrariër mag per pachtronde maximaal op twee pachtpercelen inschrijven. Indien er geen gegadigde is voor een pachtperceel zal er een nieuwe uitgifte plaatsvinden waarbij iedere agrariër mee mag dingen.

Artikel 7 Vereisten om in aanmerking te komen voor geliberaliseerde pacht
Er is één vereiste om in aanmerking te komen voor geliberaliseerde pacht:
de pachter moet een agrarisch ondernemer zijn en moet dit kunnen aantonen door een gecombineerde opgave van voorgaand jaar.

Artikel 8 Vereisten om in aanmerking te komen voor geliberaliseerde pacht

De gemeente kan ten aanzien van deze openbare inschrijving een onderzoek op grond van de Wet Bibob uitvoeren. De gemeente behoudt zich het recht voor om inschrijfformulieren van beoogde pachters buiten beschouwing te laten, indien op basis van een Bibob onderzoek is gebleken van (een ernstig vermoeden van) een strafbaar feit. Indien na inschrijving en voor gunning (een ernstig vermoeden van) een strafbaar feit bekend is geworden, al dan niet op basis van een Bibob onderzoek, dan kan de inschrijving ongeldig worden verklaard. Indien na de totstandkoming van de pachtovereenkomst er sprake is van (een ernstig vermoeden van) een strafbaar feit, dan behoudt de gemeente houdt zich het recht voor zich tot de rechter te wenden om de ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen.

Artikel 9 Citeertitel en inwerkingtreding
1. Deze beleidsregel wordt aangehaald als “Beleidsregel pacht 2024”.
2. De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking ervan.
3. Intrekken van “Beleidsregel inzetten, toebedelen en uitgeven van (geliberaliseerde) pachtgronden”.

Panningen, 13 mei 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,	de burgemeester,
K.H. Werps-Aerts	W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Bijlage 6

Handreiking verjaring

Algemeen

Voordat er sprake is van een succesvol beroep op eigendom via (verkrijgende of bevrijdende) verjaring, dient eerst geanalyseerd te worden of sprake is van een onafgebroken periode van tien (10) respectievelijk twintig (20) jaren waarbinnen het stuk gemeentegrond in bezit is genomen.

Een burger kan op twee manieren door verjaring eigenaar worden van een strook gemeentegrond, dit kan door middel van verkrijgende en bevrijdende verjaring.

Verkrijgende verjaring (te goeder trouw)
De verkrijgende verjaring (artikel 3:99 BW) heeft de volgende criteria. Ten eerste moet sprake zijn van een onafgebroken periode waarin de gemeentegrond in bezit is genomen gedurende 10 jaar. Ten tweede moet het in bezit nemen van de gemeentegrond te goeder trouw plaatsvinden. De bezitter is te goeder trouw wanneer hij zich redelijkerwijs als rechthebbende mocht beschouwen. Daarvan is niet snel sprake aangezien verwacht wordt dat een bezitter onderzoek doet naar kadastrale erfgrenzen, door raadpleging in de openbare registers van het Kadaster. Voor bezit te goeder trouw geldt dat aan het beroep op verkrijgende verjaring, een verkrijging onder bijzondere titel (bijvoorbeeld koop of schenking) vooraf moet zijn gegaan waarvoor een inschrijving in de registers was vereist.

Bevrijdende verjaring (te kwader trouw)
De bevrijdende verjaring (artikel 3:105 BW in samenhang met artikel 3:306 BW) houdt in dat een stuk grond in bezit is genomen voor een periode van tenminste 20 jaar. Het bijzondere aan deze vorm van verjaring is dat geen sprake hoeft te zijn van te goeder trouw. Kortom, iemand die te kwader trouw een stuk grond in bezit heeft genomen, kan na een onafgebroken periode van 20 jaren de eigendom van dat stuk grond verkrijgen. Van belang is de kenbare pretentie van eigendom.

Voor verjaring gelden de volgende regels / richtlijnen:

- Bij verkrijgende verjaring verjaard een perceel gemeentegrond na 10 jaar onafgebroken bezit, bij bevrijdende verjaring verjaard een perceel gemeentegrond na 20 jaar onafgebroken bezig; Een wisseling van bewoner zorgt er niet voor dat de verjaring wordt onderbroken

- De verjaringstermijn gaat lopen als de bewoner bezitsdaden (zie kopje “bezitsdaden”) heeft verricht aan de grond. Als er geen sprake is van bezitsdaden, maar ‘houden voor een ander” is er geen sprake van verjaring. Bij zowel gebruik van gemeentegrond als tuin evenals het maaien van bermen of grasstroken kan er sprake zijn van ‘bezit’ of ‘houden voor’;

- Als een strook grond verjaard is, is de gemeente geen eigenaar meer van de strook grond en kan de gemeente de strook grond niet verkopen danwel over de grond beschikken.

-In geval van verjaring zal ervoor worden gekozen om een akte van verjaring op te laten stellen bij de notaris. Hierdoor komt de verjaarde strook grond kadastraal op naam te staan van de verkrijgende partij. De kosten voor het opstellen van een dergelijke akte komen voor rekening van de verkrijgende partij. Indien de verkrijgende partij niet akkoord gaat met het betalen van de kosten voor het opstellen van een akte van verjaring, dan blijft de strook grond op naam van de gemeente staan. Bij eventuele verkoop van de woning dient de bewoner alsnog te regelen dat de strook grond op naam van de nieuwe bewoners komt te staan. De kosten hiervoor zullen niet door de gemeente gedragen worden;

- Bij verjaring van stroken grond, gelegen bij huurwoningen, geldt dat huurders nooit de strook grond in eigendom kunnen verkrijgen door middel van verjaring; dit kan wel door de verhuurder (bijvoorbeeld een Woningstichting). Hier geldt dezelfde verjaringstermijn als bij koopwoningen. Een Woningstichting kan dus eigenaar worden van een strook grond bij een huurwoning als die strook grond door de huurder in bezit is genomen. De verjaring wordt niet onderbroken, indien tussentijds een wisseling van huurders plaatsvindt;

-De gouden regel bij verjaring is “wie stelt moet bewijzen”. Dit wil zeggen dat als de gemeente op eigen initiatief een strook grond aan een burger te koop aanbiedt, en die burger weigert deze strook te kopen (of te huren)omdat deze zich beroept op verjaring, dan zal die burger aan moeten tonen dat de

strook grond verjaard is. Andersom is het zo, dat als een burger zelf aangeeft dat hij een strook grond door verjaring heeft verkregen, hij dit dan ook zal moeten bewijzen.

Verjaringen voorkomen / stuiten van verjaring

Het stuiten (afbreken) van een lopende verjaring is geregeld in artikel 3:316 BW e.v.
Voor de stuiting van een lopende verjaring van een in bezit genomen stuk grond geldt artikel 3:317 lid 2 BW. De gemeente dient op basis hiervan de verjaring te stuiten door een schriftelijke aanmaning aan de burger te sturen en binnen zes maanden een stuitingshandeling zoals een revindicatieactie in te stellen bij de rechtbank of de betreffende strook grond te koop aan bieden.

Een lopende verjaring kan ook worden gestuit door erkenning door de inbezitnemer van het eigendom van de gemeente. Dit kan met zoveel woorden, schriftelijk of mondeling, maar het is niet noodzakelijk dat het eigendomsrecht uitdrukkelijk wordt erkend.

Bezitsdaden

Bij het bewijzen van verjaring speelt het bezitscriterium een grote rol, een verjaringstermijn gaat namelijk lopen indien een bewoner bezitsdaden verricht. Alleen een bezitter kan eigenaar worden van een onroerende zaak door verjaring. Bezit is het houden van een goed voor zichzelf (artikel 3:107 BW). Men neemt een goed in bezit door zich daarover de feitelijke macht te verschaffen. Enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen zijn voor een inbezitneming onvoldoende.

De tegenhanger van bezit is 'houden voor een ander' (Artikel 3:108 BW). Bijvoorbeeld bij huur, pacht of gebruik om niet. Dit artikel bepaalt dat naar verkeersopvatting wordt beoordeeld of iemand een goed voor zichzelf of voor een ander houdt. Een houder kan in beginsel geen verandering brengen in zijn houderschap (artikel 3:111 BW). Iemand die eenmaal houder is, blijft houder en kan zich niet promoveren tot bezitter (ook niet bij koop).

De betekenis die aan bezitsdaden wordt toegekend wordt door de jurisprudentie ingevuld. Voor inbezitneming is niet beslissend of de inbezitnemer de wil tot eigendomsverkrijging heeft, maar of, objectief, naar verkeersopvatting, sprake is van eigendomspretentie. De machtsuitoefening door de inbezitnemer over de grond, dient zodanig te zijn dat het bezit van de oorspronkelijke bezitter teniet wordt gedaan en dat hij hieruit moet kunnen afleiden dat de inbezitnemer pretendeert eigenaar te zijn en dat hij daarom tijdig maatregelen moet nemen om de inbreuk op zijn recht te beëindigen.

Voorbeelden van handelingen die in de jurisprudentie als bezitsdaden met eigendomspretentie worden gezien:

- Het afsluiten van een strook grond met bijvoorbeeld een muur, hekwerk of een ondoordringbare haag waardoor het perceel niet meer toegankelijk is voor derden;

- Het op een bepaalde wijze inrichten en meegeven van uiterlijke kenmerken van de in gebruik genomen grond, bijvoorbeeld een toegangsweg, welke zodanig is ingericht dat de weg naar uiterlijke kenmerken de toegang tot en de uitweg vanuit het pand van de inbezitnemer vormt, hetgeen voor een ieder, ook voor de oorspronkelijke bezitter, duidelijk kenbaar is;

-Een combinatie van bezitsdaden die in onderling verband en in samenhang bezien kunnen worden beschouwd als het zich toe-eigenen van de exclusieve macht over de grond, en waarbij duidelijk is dat daarmee de macht van de gemeente over de grond is geëindigd. Bijvoorbeeld het plaatsen van een stenen muurtje langs de in gebruik genomen strook grond en het plaatsen van een grotere schuur hierop, alsmede de aanleg van een vlonder en vijver op het perceel.

Andere handelingen zoals het gebruiken en onderhouden van een perceel grond, het beplanten daarvan, het enkel plaatsen van een schuurtje, het aanleggen van bestrating worden niet gezien als bezitsdaden waaruit naar verkeersopvatting een eigendomspretentie kan worden afgeleid.

Als het gaat om openbare groenstroken, lijkt zelfs een nog strengere maatstaf te gelden. Bovendien worden, aldus nog steeds het Hof, bepaalde overheidstaken bemoeilijkt, als te lichtzinnig wordt aangenomen dat de gemeente de eigendom over deze groenstroken kan verliezen. Gedacht kan

worden aan de situatie dat de gemeente toegang tot deze groenstrook nodig heeft omdat zich daar in de grond leidingen van nutsvoorzieningen bevinden.

Richtlijnen met betrekking tot de bewijslast

De gouden regel bij verjaring is; "Wie stelt moet bewijzen". Om deze reden is het, in kader van uniformiteit, van belang om op voorhand duidelijke richtlijnen te geven wat als bewijs voor verjaring kan dienen. Op deze manier kan men onduidelijkheden in perken en voorkomt men eventuele precedentwerking. Daarnaast kan een verzoeker op voorhand informatie verzamelen en een goed onderbouwd verzoek tot verjaring indienen. Als bewijs voor verjaring kan onder andere worden geaccepteerd:

1. *Lucht- of straatbeeldfoto's waaruit blijkt dat de strook grond al meer dan 10 (te goeder trouw) of 20 (te kwader trouw) in bezit is én waarop de betreffende strook grond ook duidelijk zichtbaar is;*
2. *Getuigschriften / verklaringen van voormalige bewoners / buren / buurtbewoners;*
3. *(taxatie)Rapporten waaruit blijkt dat de betreffende strook grond al meer dan 10 (te goeder trouw) of 20 (te kwader trouw) in bezit is bij de woning.*

Het is aan de gemeente zelf om te besluiten wat wel of niet als (voldoende) bewijs wordt gezien, dit is niet wettelijk vastgelegd. Wel is het van belang om, ongeacht de aangeleverde bewijzen, reëel te blijven en indien mogelijk juridische stappen te voorkomen. Indien een verzoeker bewijzen aanlevert welke afwijken van bovengenoemde richtlijnen kan een zaak aan het college worden voorgelegd.

Beoordelen verzoeken

Na het ontvangen van de bewijzen, de verzoeker krijgt een aantal weken de tijd om deze aan te leveren, zal de gemeente deze conform de richtlijnen en criteria opgenomen in deze handreiking toetsen. Voor het toetsen van deze bewijzen zijn een aantal instrumenten beschikbaar, zoals beschikbare lucht- en straatbeeldfoto's, het archief (documentatie uit het verleden), verklaringen van (oud) medewerkers buitendienst , expertise van collega's etc.

Indien tijdens het beoordelingsproces onduidelijkheden ontstaan hetzij met behulp van bovengenoemde instrumenten niet tot een oordeel gekomen kan worden kan een zaak het college worden voorgelegd.

Besluitvorming

Alle binnengekomen verzoeken tot verjaring zullen conform bovenstaande wijze worden getoetst.

Als men kan concluderen dat de aangeleverde bewijzen corresponderen met de gemeentelijk gegevens en voldoet aan de criteria dan zal de gemeente verjaring erkennen, wel wordt verwezen naar de *Vordering uit de onrechtmatige daad.* De strook grond blijft echter eigendom van de gemeente, ondanks dat de gemeente er niet meer over kan beschikken, totdat de verzoeker een akte van verjaring laat opmaken bij de notaris waarna het eigendom ook zal worden overgeschreven, dit is geheel voor rekening van de verzoeker. Het is overigens niet verplicht om dit middels een akte te laten inschrijven hetgeen wel verstandig is als de verzoeker hier bijvoorbeeld toekomstig op wil bouwen of de huiskavel (inclusief deze strook) wil verkopen.

Mochten de aangeleverde bewijzen niet corresponderen met de toetsingscriteria of niet toereikend zijn dan zal de gemeente verjaring niet erkennen en zich hier dus ook tegen verzetten, vervolgens zal of het legalisatieproces worden ingegaan of zal er handhavend moeten worden opgetreden

Verzoeken welke afwijken van de gestelde richtlijnen / criteria zullen indien nodig ter beoordeling aan het college worden voorgelegd.

Legalisatie of teruggave

Indien een verzoek tot verjaring ongegrond wordt verklaard zal intern, in overleg met collega's van de afdeling Openbare Ruimte, bekeken worden wat vanuit gemeentelijk oogpunt mogelijk is met de strook grond in gebruik.

In de meeste gevallen, hetgeen wat ook onze voorkeur heeft, zal de strook grond te koop, te huur of (tijdelijk) in gebruik aangeboden worden. Dit zal gebeuren conform (de tarieven uit) de nota Reststrokenbeleid 2012-2017 welke conform de jaarlijks te actualiseren grondprijzenbrief nog steeds worden gehanteerd.

Het kan ook zijn dat het vanuit gemeentelijk oogpunt niet wenselijk is om, om wat voor reden dan ook, de strook grond te verkopen, verhuren of in gebruik te geven. In deze situaties zal de gebruiker worden verzocht de strook, binnen een afgesproken termijn, te ontruimen zodat de gemeente hier weer over kan beschikken.

Daarnaast kan het zijn dat de burger niet akkoord gaat met een aanbieding conform het legalisatietraject, in deze gevallen zal de gemeente de gebruiker aanmanen om de strook ook, binnen een afgesproken termijn, te ontruimen.

Handhaven

Indien er in bovenstaande gevallen geen medewerking wordt verleend vanuit de burger dan zal de gemeente handhavend optreden (artikel 5:2 BW), de kosten hiervan zullen geheel voor rekening van de gebruiker zijn. Voornoemd zal moeten gebeuren ongeacht de grote, ligging en (strategische) waarde van de strook, dit om precedentwerking te voorkomen.

Juridische procedure

Het kan voor komen dat de gemeente een verzoek tot verjaring niet erkent. Een verzoeker hoeft het hier niet mee eens te zijn en kan een privaatrechtelijke procedure bij de rechtbank starten.
Indien dit gebeurd zal de gemeente een advocaat in de “arm” moeten nemen om haar belangen te vertegenwoordigen hetgeen, ongeacht het uiteindelijke vonnis, weer extra kosten met zich meebrengt.

Indien de gemeente deze privaatrechtelijke procedure uiteindelijk verliest zullen ook de kosten van dit juridisch proces voor haar rekening komen. Legaliseren heeft de voorkeur voor procederen.

Vordering (gemeente) uit onrechtmatige daad

De vordering uit de onrechtmatige daad is een instrument welk de gemeente handvaten biedt om, schade geleden door, verjaring tegen te gaan. Bij casussen waar de gemeente verjaring heeft erkend zal worden nagegaan of er sprake is van geleden schade. Indien aantoonbaar schade is geleden zal de gemeente de verkrijger aansprakelijk stellen voor gelden schade.

De Hoge Raad stelt dat artikel 6:103 BW bepaalt dat schadevergoeding, door verlies van eigendom in geld kan worden gevorderd, maar dat dit ook in natura kan door middel van het vorderen van (terug)levering van de grond, die de gebruiker zich heeft toegeëigend. Uiteraard kan dit slechts indien deze gebruiker nog eigenaar van die grond is en deze niet al aan een derde heeft doorverkocht.
Op deze wijze kan de oorspronkelijk rechthebbende, die door verjaring de eigendom is kwijtgeraakt, deze weer terugkrijgen. Hij heeft in beginsel vijf jaar de tijd om die vordering in te stellen.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden verleend. De handreiking verjaring is opgesteld om de burger inzicht te geven in het proces van verjaring en de beoordeling hiervan. Bepaalde zaken zoals beoordelingscriteria en het wel of niet verjaren van grond kan altijd wijzigen aan de hand van nieuwe jurisprudentie welk de grondslag is voor de beoordeling en het (vervolg)proces.

Wetsartikelen

- *Artikel 3:99-106 Burgerlijk Wetboek (verkrijging en verlies door verjaring)*
- *Artikel 3:107-125 Burgerlijk Wetboek (bezit en houderschap)*
- *Artikel 3:316-319 Burgerlijk Wetboek (stuiting)*

Bijlage 7

Beleid gemeente Peel en Maas naar aanleiding van Didam-arrest

1. Introductie

Eind 2021 is het Didam-arrest uitgesproken. De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 bepaald dat het gelijkheidsbeginsel voor een-op-een verkoop van vastgoed bepalend is. Het gelijkheidsbeginsel is een van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen moeten overheden onder meer in acht nemen bij het aangaan en uitvoeren van (verkoop)overeenkomsten. Op dit punt verschilt de positie van de overheid van die van een private partij, die deze beslissing wel volledig zelf mag maken. De ruimte om partijen te laten mededingen in de aankoop hoeft volgens de Hoge Raad niet geboden te worden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval moet het voornemen tot de een-op-een verkoop wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt, zodat iedereen daar kennis van kan nemen.
In het geval er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden voor een vastgoed zijn, moet er in beginsel een selectieprocedure worden doorlopen. Selecteren gaat volgens de Hoge Raad dus boven het maken van een-op-een-afspraken. Het is dan ook van belang om bij – onder andere – de verkoop van gemeentegronden het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel (beginselen waar de gemeente ook al voor het Didam-arrest aan gebonden was) in acht te nemen, zodat gronden niet zonder meer mogen worden uitgegeven aan één partij.

2. Reikwijdte

Uit de rechtspraak is gebleken dat het Didam-arrest niet alleen van toepassing is op de verkoop van onroerende zaken, maar ook op andere zaken en (beperkte) rechten. Denk bijvoorbeeld aan de vestiging van erfpacht- of opstalrechten of het aangaan van overeenkomsten voor (ver)huur, verpachting, ruil of bruikleen. In alle gevallen dient het te gaan om zaken waarvan de overheid bekend is, of waarvan vermoed kan worden, dat er meer potentiële gegadigden zijn.
Daar waar in de vervolgtekst over verkoop, vervreemden, enz. wordt gesproken worden ook nadrukkelijk bovengenoemde andere zaken en (beperkte) rechten bedoeld.

3. Doel

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

4. Juridisch kader toekomstige verkoop e.d.

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

A. Vaststellen selectiecriteria

De gemeente Peel en Maas stelt selectiecriteria vast op basis waarvan objectief en toetsbaar op redelijke gronden kan worden gegund. Deze criteria mogen niet worden toegespitst op één specifieke gegadigde om te bewerkstelligen dat deze partij met zekerheid de selectieprocedure zal winnen. Om selectiecriteria te bepalen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn, kan aansluiting worden gezocht bij het aanbestedingsrecht, te weten de landelijke Gids Proportionaliteit en de kernwaarden/missie/visie van de gemeente Peel en Maas.

In **bijlage 1** staan enkele voorbeelden van objectieve, toetsbare en/of redelijke criteria genoemd.

B. Selectieprocedure of publicatie
Wanneer op basis van de objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria sprake is van meerdere serieuze gegadigden, dan dient verkoop middels een (openbare) selectieprocedure plaats te vinden. Is - op basis van deze selectiecriteria - slechts sprake van één serieuze gegadigde, dan is één-op-één verkoop mogelijk en kan een selectieprocedure achterwege blijven. De gemeente zal het voornemen (inhoudende dat de gemeente daadwerkelijk met de beoogde koper een koopovereenkomst zal sluiten) tijdig moeten publiceren op de gemeentelijke website en/of het gemeenteblad. Gekozen wordt voor publicatie op het moment dat er daadwerkelijk een koopovereenkomst voorligt om ook door de gemeente ondertekend te worden, dus niet in het geval wanneer 'slechts' sprake is van een voornemen tot serieuze onderhandeling. Ingeval van een bouwclaimmodel - waarbij ruwe grond wordt aangekocht en bouwrijpe grond wordt terug geleverd – zal de publicatie plaatsvinden bij de overeenkomst tot aankoop van de ruwe grond, voor het transport van deze gronden.

Een stappenplan voor zowel de openbare selectieprocedure alsmede voor de publicatie waarin de voorgenomen vervreemding wordt aangekondigd, wordt hieronder weergegeven onder **I**, een voorbeeld van een publicatie is opgenomen in bijlage 2b.

Het stappenplan van een openbare publicatie waarin een voorgenomen vervreemding aan één partij zonder voorafgaande openbare selectieprocedure wordt aangekondigd en welke rechtsbescherming daarop volgt (termijn, beroep of klacht) volgt hieronder onder **II**, een voorbeeld van een publicatie is opgenomen in **bijlage 2a**.

I Stappenplan openbare selectieprocedure en bijbehorende mededeling aan overige deelnemers aan de selectieprocedure

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

II Stappenplan openbare publicatie bij vervreemding aan één partij

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

5. Beleid gemeente Peel en Maas

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

Grondeigendom en integrale planvorming	Indien een gedeelte van het stedenbouwkundig plan, gelet op de verkaveling in dit plan, is geprojecteerd op onroerende zaken die gedeeltelijk in eigendom zijn van de gemeente en gedeeltelijk in eigendom van marktpartijen (die bereid en in staat zijn om het betreffende deel van het stedenbouwkundige plan te realiseren in overeenstemming met de door de gemeente gewenste wijze van planuitvoering), dan kan het volgen van een openbare selectieprocedure in redelijkheid niet van de gemeente worden gevraagd.
Bouwclaims	Een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente aan marktpartijen - die een bouwclaim hebben - onroerende zaken kan verkopen, zonder dat een openbare selectieprocedure behoeft te worden gevolgd, is dat de door de gemeente te verkopen gronden niet los kunnen worden gezien van de door de marktpartijen ingebrachte gronden.
Pre-Didam	De gemeente stelt zich op het standpunt dat reeds gesloten (koop)overeenkomsten dienen te worden nagekomen. Er is ook geen nadere actie in de vorm van publicatie vereist. De fase van een voorgenomen verkoop is immers reeds voorbij.
Koopovereenkomsten met CPO's	De gemeente kan locaties/bouwvelden aanwijzen die alleen open staan voor CPO's. Hiervoor zal een openbare selectieprocedure worden georganiseerd. Vervolgens zal met de uitgekozen CPO leden of de CPO zelf een koopovereenkomst worden gesloten.
Grondruil	De Didam-systematiek is eveneens niet van toepassing in de gevallen waarbij de grondruil specifiek of dringend nodig is voor de vervulling van een exclusief door de gemeente te vervullen publieke taak.
Gemeente heeft baat bij verkoop aan één partij	De gemeente biedt geen mededingingsruimte in het geval zij een redelijk belang heeft bij de verwerving van de gronden door juist deze koper, omdat daarmee de verwezenlijking van een project wordt bevorderd waar ook de gemeente bij gebaat is en dit wordt niet bereikt bij verkoop aan een ander.
Aangrenzende onroerende zaken/snippergroen	Bedrijven kunnen om hun bedrijfspercelen vergroten door meer ruimte te bieden aan hun bedrijfsvoering. Eigenaar/bewoners kunnen de wens hebben om hun tuin uit te breiden. In beide typen gevallen kan het zijn dat de gemeente in de gelegenheid is om aan de betreffende wensen te voldoen door verkoop van aangrenzende onroerende zaken aan deze bedrijven dan wel particulieren. Dit aangrenzende karakter levert een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op, op grond waarvan redelijkerwijs slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de koop van de gemeentelijke onroerende zaken. Mocht het voorkomen dat er

	meerdere bedrijven en/of particulieren eigendommen hebben die direct grenzen aan het gemeentelijke eigendom dat de gemeente wil vervreemden en meerdere van deze eigenaren aangeven interesse te hebben in de aankoop van de gemeentelijke onroerende zaken, dan is de gemeente uiteraard wel gehouden om deze eigenaren allen gelijke kansen te bieden op verwerving.
Telecommunicatie	Artikel 5.4 Telecommunicatiewet bepaalt kort gezegd dat de aanbieder van in dit geval een glasvezelnetwerk slechts over kan gaan tot het verrichten van werkzaamheden in openbare gronden nadat hij het voornemen daartoe schriftelijk heeft gemeld bij het college en het college ingestemd heeft met die werkzaamheden. De gemeente stelt zich op het standpunt dat indien zich twee of meer aanbieders tegelijkertijd melden bij het college met het verzoek om instemming als bedoeld in artikel 5.4 Telecommunicatiewet, het college mededingingsruimte dient te creëren. Indien slechts één aanbieder zich meldt bij het college hoeft het college niet proactief andere (potentiële) gegadigden te benaderen.
Toegelaten instellingen ex artikel 19 Woningwet	De gemeente stelt zich op het standpunt dat zij wanneer zij gronden wenst uit te geven dan wel te verkopen aan een toegelaten instelling geen mededingingsruimte hoeft te bieden. Daar legt de gemeente aan ten grondslag dat voor een woningcorporatie objectieve, toetsbare en redelijke criteria bestaan waardoor bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat alleen de woningcorporatie als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte/aankoop.
Uitgifte onroerend goed aan andere (semi) overheden	Uitgifte van onroerend goed aan andere overheden, semi overheden of instellingen in verband met de uitvoering van hun publiekrechtelijke taak en/of het algemeen belang, merkt de gemeente aan als een overeenkomst waarvoor slechts één serieuze gegadigde is.
Huur, opstal en erfpacht	De gemeente stelt zich op het standpunt dat bij overeenkomsten welke van rechtswege (gaan) eindigen, het in de rede ligt om met dezelfde partij opnieuw een overeenkomst voor de uitgifte van hetzelfde permanente gebouw aan te gaan. En dus om te stellen dat er slechts één serieuze gegadigde is. Ook kan het een criteria zijn dat aan de thans bestaande huurder/ bruiklener van een of meerdere ruimte(s) in een gebouw een (extra) ruimte in hetzelfde gebouw wordt gegund. Wel is het van belang dat te allen tijde hierbij een redelijke en billijke belangenafweging wordt gemaakt.
Verkoop van gebouwd vastgoed, zoals bedrijfsgebouwen	De gemeente kan er voor kiezen om dit eerst aan de zittende huurder aan te bieden, indien die met het oog op de continuïteit (van zijn bedrijf) er belang bij heeft ter plaatse gevestigd te blijven.
Lopende onderhandelingen WEL mededingingsruimte	In het geval er al onderhandelingen lopen, maar er nog geen koopovereenkomst tot stand is gekomen, zal de gemeente gronden wel vervreemden volgens de Didam-criteria. Het is namelijk denkbaar dat de overeenkomsten nietig/vernietigbaar zijn als de gemeente na de uitspraak van 26 november 2021 ten onrechte willens en wetens afziet van een selectieprocedure terwijl er duidelijke aanwijzingen zijn dat er meerdere potentiële gegadigden zijn.
Verjaring	Bij erkenning door de gemeente van een verjaring is er sprake van slechts één gegadigde.

Panningen, 13 mei 2024
Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas

De gemeentesecretaris/directeur de burgemeester

K.H. Werps – Aerts W.J.G. Delissen – van Tongerlo

Bijlage 1: (Overige) voorbeelden van objectieve, toetsbare en/of redelijke criteria

Vb 1 De gewenste voortgang van een project;

Vb 2 Woningtypologie (dit criterium kan worden ingezet indien gemeentelijk vastgoed herbestemd/heringericht wordt naar een woningtypologie (bijvoorbeeld woningen voor starters of senioren) waar op dat moment behoefte aan is);

Vb 3 Maatschappelijk en/of sociaal element (dit criterium kan van toepassing zijn indien het initiatief een maatschappelijke en/of sociaal element bevat en daarmee (in)direct een positieve invloed heeft op de buurt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gebouw dat dienst kan doen als gemeenschapshuis of als Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV) waar regionale inwoners elkaar kunnen ontmoeten en gezamenlijk activiteiten kunnen ontplooien);

Vb 4 De praktische uitvoerbaarheid;

Vb 5 Voldoen aan bepaalde beleidsbehoeften van de gemeente (bijvoorbeeld meer goedkope woningen en starterswoningen;

Vb 6 Reeds bepaalde investeringen door overheid of gegadigde met het oog op de beoogde transactie. Hierbij kan het gaan om het investeren van geld, tijd en energie in de voorbereiding;

Vb 7 Relevante afspraken of toezeggingen van vóór het Didam-arrest (partijen mogen ervan uitgaan dat dergelijke afspraken worden gerespecteerd. Hoewel dit niet automatisch maakt dat sprake is van één serieuze gegadigde, kan dit in ieder geval worden betrokken bij een belangenafweging);

Vb 8 Economisch meest voordelige aanbieding/prijs (‘hoogste bod’);

Vb 9 Dienstig aan algemeen belang;

Vb 10 (Economische / maatschappelijke / lokale) binding op basis van lokale regelgeving;

Vb 11 Bieden van kansen aan partijen die op de markt in kwestie een achterstand hebben;

Vb 12 Voldoet het initiatief aan de (gewenste) bestemming of aan of door gemeente beoogde gebruik;

Vb 13 Expertise / financiële draagkracht gegadigden (teneinde een veilige, constructieve en langdurige relatie aan te kunnen gaan met de gegadigde te weten een ondernemer, stichting, coöperatie dan wel vereniging als exploitant , huurder, bruiklener of koper van gemeentelijk vastgoed);

Vb 14 Een bepaald aandeel hebben in het projectgebied.

Bijlage 2: Voorbeelden publicatie gunning

Bijlage 2a: Voorbeeld publicatie gunning aan één partij

Bekendmaking voornemen tot [VERHUUR/VERKOOP EC>] van gemeentelijk onroerend goed te PLAATS]

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het 'Didam'-arrest gewezen. Dit arrest heeft bepaald dat overheden het gelijkheidsbeginsel dienen toe te passen bij onder andere de verkoop en verhuur van onroerende zaken. Daarvoor dient een overheid een openbare verkoopprocedure te hanteren. Uitzondering daarop is mogelijk in geval op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria er redelijkerwijs maar één partij daarvoor in aanmerking komt. In dat geval mag een overheid één - op - één contracteren. Hiervoor is wel noodzakelijk dat er een publicatie van dit voornemen plaats vindt met een redelijke termijn waarbinnen anderen bezwaar kunnen maken.

[PROJECTOMSCHRIJVING]

De gemeente Peel en Maas is voornemens om [INVULLEN] te [VERKOPEN/VERHUREN/VERPACHTEN ETC.] aan [NAAM GEGADIGDE]

Motivering
Naar het oordeel van de gemeente zijn beoogde huurders de enige serieuze gegadigde(n) die in aanmerking komen voor de hiervoor vermelde verhuur. [MOTIVEREN WAAROM]

Vervaltermijn
Als u zich niet kunt verenigen met het bovenstaande, omdat u meent daarvoor zelf als gegadigde in aanmerking te komen, dan dient u dit uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na publicatiedatum kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan [E-MAIL] onder vermelding van "[PROJECT- NAAM]". U dient hiervan tevens binnen de hiervoor genoemde termijn een afschrift te verzenden naar de gemeente t.a.v. [INVULLEN].

Indien de gemeente uw gemotiveerde bericht binnen voornoemde reactietermijn heeft ontvangen, zal ze binnen een termijn van 20 kalenderdagen na het sluiten van de reactietermijn uw bericht beoordelen en haar standpunt aan u kenbaar maken. Indien u zich niet kunt verenigen met het standpunt van de gemeente, dan kunt u uiterlijk binnen een termijn van 20 kalenderdagen na dagtekening van het standpunt van de gemeente een kort geding procedure aanhangig maken bij de bevoegde voorzieningenrechter en dient u de gemeente Peel en Maas hiervan onverwijld in kennis te stellen middels betekening van de dagvaarding op het adres van de gemeente, bij gebreke waarvan het recht vervalt om tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige aanspraak in welke vorm of hoedanigheid dan ook te baseren, althans zijn uw rechten daarop uitgewerkt. Een digitaal afschrift van de dagvaarding dient u tevens per e-mail aan [E-MAIL] te verzenden.

Bijlage 2b: Voorbeeld mededeling gunning verkoop aan overige deelnemers aan de selectieprocedure

Beste heer/mevrouw/firma

Voor "(projectnaam)", met zaaknummer1894/202x/xxx hebben wij u op (datum) schriftelijk de gunningsbeslissing kenbaar gemaakt.

Definitief besluit
De opdracht voor het project "(projectnaam)" is definitief gegund aan ..... Op ….(datum) is de overeenkomst getekend.

Ik dank u voor de door u genomen moeite en wens u succes bij het werven van opdrachten.

Heeft u nog vragen?
Neemt u dan gerust contact met mij op. Ik ben bereikbaar via telefoonnummer (077) 306 66 66. U kunt ook een e-mail sturen naar: xxxxxx.xxxxx@peelenmaas.nl

Met vriendelijke groet,

Nota grondbeleid 2024 gemeente Peel en Maas

Postbus 7088
5980 AB Panningen
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen

T 077 - 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl