



**Nota Grond- en Vastgoedbeleid
2020 - 2023**

Inspelen op de situatie

Inhoud

Inhoud.....	1
Aan de slag met situationeel grond- en vastgoedbeleid.....	2
Leeswijzer	3
1 Toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Grond en vastgoed als instrumenten voor stedelijke ontwikkeling	7
2 Kaders.....	9
2.1 Wet- en regelgeving: Algemeen	9
2.2 Wet- en regelgeving: Beleidskaders Hilversum.....	11
2.3 Bevoegdheden raad en college	12
2.4 Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders	13
3 Grondbeleid.....	15
3.1 Doelen van grondbeleid	15
3.2 Vormen van grondbeleid	15
3.3 Situationeel grondbeleid – keuzes maken	18
3.4 Ontwikkelstrategieën.....	20
3.5 Instrumenten voor grondbeleid	21
3.6 Selectie van marktpartijen	22
3.7 Uitgiftebeleid	22
3.8 Grondprijnsbeleid	24
3.9 Uitzonderingen grondprijnsbeleid	25
3.10 Grondprijzen middenhuur	28
4 Vastgoedbeleid.....	30
4.1 Gemeentelijke vastgoedportefeuille.....	30
4.2 Situationeel vastgoedbeleid – keuzes maken	31
4.3 Beheer en verhuur gemeentelijke vastgoedportefeuille.....	35
4.4 Verduurzaming gemeentelijke vastgoedportefeuille	37
5 Reserve stedelijke ontwikkeling	38
6 Uitwerking en vervolg.....	40
Bijlage 1 Instrumenten voor grondpolitiek.....	41

Aan de slag met situationeel grond- en vastgoedbeleid

Het gaat goed met Hilversum. Veel mensen willen wonen en werken in de Mediastad. Om dat mogelijk te maken staan we voor een aanzienlijke opgave. Er zijn bijvoorbeeld op korte termijn duizend extra woningen nodig. Die moeten we binnenstedelijk realiseren, want we willen de prachtige natuur in en om de stad behouden. Bouwen in een compacte stad is ingewikkeld. Het is speuren naar mogelijkheden om de economische en maatschappelijke doelen te bereiken en tegelijkertijd de stad duurzamer en meer toekomstbestendig te maken.

We hebben flinke ambities voor Hilversum. We willen meer mogelijkheden creëren voor wonen en werken in deze stad, zonder dat dit ten koste gaat van de groene omgeving. In overleg met de bewoners werken we aan het verhaal van de stad: onze visie op basis waarvan we strategische keuzes op verschillende beleidsterreinen gaan concretiseren. Grond- en vastgoedbeleid is geen doel op zich, maar een middel om met die opgaven aan de slag te gaan.

Ons nieuwe grond- en vastgoedbeleid geeft duidelijk aan hoe we als gemeente willen inspelen op de situatie. Want wat op de ene plek werkt, is niet per se een toverformule voor een andere plek. Het is niet one-size-fits-all. Soms heeft de gemeente een voortrekkersrol en zijn we actief om een ontwikkeling te stimuleren. Soms zijn er genoeg andere partijen die aan de slag willen en is het aan de gemeente om die waar nodig en mogelijk te faciliteren. Per situatie kijken we wat de beste manier is om het plan aan te vliegen. Soms kunnen we stedelijke vernieuwing heel goed aan marktpartijen overlaten. Soms vraagt een plek om een interventie die de leefbaarheid zal vergroten en waarvoor soms extra middelen nodig zullen zijn. In dat geval kan de gemeente een actievere rol op zich nemen.

Hoe we per situatie die afwegingen maken staat in deze nota grond- en vastgoedbeleid. Zodat de partijen waarmee we samenwerken om onze mooie stad nóg mooier te maken, weten waarop ze kunnen rekenen. De verbeteringen in de stad en voor de bewoners vormen het maatschappelijke rendement dat we nastreven. Op basis van dat uitgangspunt maken we zorgvuldig afwegingen voor financieel rendement en risicobeheersing. Aangezien de gemeente nog maar een beperkte hoeveelheid grond in eigendom heeft, moeten we dat strategisch inzetten. De kaders en uitgangspunten daarvoor hebben we in deze nota vastgelegd. Hierbij anticiperen we ook op de veranderingen die de nieuwe Omgevingswet met zich meebrengt.

Het nieuwe situationele grond- en vastgoedbeleid maakt ons lenig in ons handelen. Situaties zijn nu eenmaal divers en de passende aanpak is afwisselend. Juist dat maakt werken aan deze stad zo boeiend. Met ons up-to-date grond- en vastgoedbeleid zijn we voorbereid op de toekomst en kunnen we aan de slag.

College van Burgemeester en Wethouders
November 2019

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding voor deze nieuwe nota grond- en vastgoedbeleid. Hierin is aangegeven waarom Hilversum overstapt van louter faciliterend beleid naar een situationeel beleid, waarbij per situatie de best passende rol van de gemeente wordt gekozen.

In **hoofdstuk 2** vindt u de kaders die zijn gebruikt als uitgangspunt voor deze nota grond- en vastgoedbeleid. Het gaat hierbij om kaders vanuit landelijke wet- en regelgeving en om kaders die voortvloeien uit beleid van de gemeente Hilversum. De verschillende bevoegdheden van de raad en het college zijn samengevat in een overzichtelijk schema.

Het grondbeleid staat uitvoerig beschreven in **hoofdstuk 3**. Er staat een toelichting op de verschillende rollen van de gemeente bij ontwikkelstrategieën (actief, faciliterend, regisserend). Vervolgens wordt het gemeentelijk grondprijnsbeleid toegelicht in verband met gronduitgifte voor sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed, snippergroen en middenhuur.

In **hoofdstuk 4** staat het beleid voor het gemeentelijk vastgoed. Doel van de gemeente is om de vastgoedportefeuille te laten inkrimpen. Voor de daarbij behorende afwegingen is een beslisboom opgenomen. In dit hoofdstuk staan ook de uitgangspunten voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Hoofdstuk 5 beschrijft mogelijkheden voor de Reserve Stedelijke Ontwikkeling. Het doel van de reserve is winsten uit verkopen van vastgoed en grond (de bezittingen van Hilversum) weer te investeren in de ontwikkeling van de stad.

De vervolgstappen zijn opgenomen in de uitvoeringsagenda in **hoofdstuk 6**.

Uitgangspunten

Deze nota bevat de volgende uitgangspunten. Voor de context en details verwijzen we naar de inhoud van de hoofdstukken.

Uitgangspunt 1 – situationeel grond- en vastgoedbeleid

Hilversum hanteert ter ondersteuning van de ruimtelijke ontwikkelingen in haar gemeente situationeel grond- en vastgoedbeleid; afhankelijk van de situatie en de context wordt gekozen voor de meest passende vorm.

Uitgangspunt 2 – financieel en maatschappelijk rendement

De gemeente Hilversum kiest bij haar grond- en vastgoedbeleid voor een combinatie van financieel en maatschappelijk rendement. Het uitgangspunt is het realiseren van een marktconforme prijs. Wanneer dit niet haalbaar is voor het gewenste maatschappelijk rendement, kan ervoor gekozen worden om een subsidie te geven. Hiermee creëren wij inzicht in het proces en de maatschappelijk bedragen van Hilversum.

Uitgangspunt 3 – ontwikkelstrategie

De gemeente komt tot een keuze voor een ontwikkelstrategie bij ontwikkelingen op basis van ambities, situatie en risico/rendementsafwegingen. Op basis daarvan wordt een beargumenteerd voorstel gemaakt over de te volgen strategie.

Uitgangspunt 4 – verevening

Als een ruimtelijke ontwikkeling geen doorgang vindt, biedt de gemeente geen compensatie binnen hetzelfde plan of op een andere locatie. Zo houden we het situationele beleid transparant.

Uitgangspunt 5 – verwerving van grond

Als de gekozen rol vraagt om verwerving van grond kijkt de gemeente welke verwervingsstrategie van toepassing is. De volgorde daarbij is: minnelijke verwerving, Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening.

Uitgangspunt 6 – selectie marktpartijen

Alle plannen worden in concurrentie aangeboden. De selectiemethode die we hanteren is afhankelijk van de omvang van het plan en het moment waarop een ontwikkelaar wordt geselecteerd.

Uitgangspunt 7 – uitgifte van grond

Bij gronduitgifte gaat de voorkeur uit naar uitgifte door verkoop van de grond. Als de situatie daarom vraagt zal worden gekeken naar een andere vorm van uitgifte binnen het juridisch instrumentarium. Uitgifte vindt alleen plaats als de kaders voor de planvorming duidelijk zijn.

Uitgangspunt 8 – grondprijsbeleid

Hilversum baseert het grondprijsbeleid op marktconforme prijzen waarvoor de residuele rekenmethode het meest geëigende instrument is.

Uitgangspunt 9 – marktconforme grondprijzen

De gemeente hanteert marktconforme vastgoed- en grondprijzen. Marktwaaarde bij verkoop van grond wordt geborgd door een openbare aanbestedingsprocedure of een tweevoudige, onafhankelijke makelaarstaxatie.

Uitgangspunt 10 – grondprijzen sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en de verkoop van snippergroen

Voor de realisatie van sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en de verkoop van snippergroen gelden tot op heden vaste grondprijzen. In een uitwerkingsnota zal de gemeente het verlaten van vaste grondprijzen naar een systeem met residuele waarden en compensatie met subsidies onderzoeken. Daarbij zoeken we nadrukkelijk aansluiting bij ruimtelijke kaders die vanuit de beleidsvelden zijn benoemd.

Uitgangspunt 11 – voldoende woningen voor doelgroepen

Uitgangspunt is dat er voldoende goedkope woningen gerealiseerd kunnen worden voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

Uitgangspunt 12 – grondprijzen middenhuur

Voor het bepalen van de grondprijs voor woningen met een middenhuur kijken we per locatie naar de situatie. Hiervoor gebruiken we de residuele methode.

Uitgangspunt 13 – omvang gemeentelijke vastgoedportefeuille

Hilversum wil tot een vastgoedportefeuille komen die weliswaar kleiner van omvang zal zijn, maar maatschappelijk van grote betekenis kan zijn omdat bewust is gekozen voor het behouden of verwerven van deze objecten.

Uitgangspunt 14 – samenstelling gemeentelijke vastgoedportefeuille

Op basis van onderstaande stellingen bepalen we welke objecten behoren tot de voorraad kernvastgoed en ondersteund vastgoed:

- We stoten panden en grond af die niet bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen.
- We behouden panden en grond met maatschappelijk nut en kiezen daarbij voor een actieve aanpak.

We verwerven (kopen of huren) panden en grond die een strategische positie innemen voor het realiseren van gemeentelijke doelstellingen.

Uitgangspunt 15 – verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Een belangrijk onderdeel van het beheren van de portefeuille is het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Het vastgoed voor de eigen bedrijfsvoering krijgt daarbij de prioriteit.

Uitgangspunt 16 - verduurzaming bij verkoop gemeentelijk vastgoed

De gemeente Hilversum kiest ervoor om bij verkoop van vastgoed de wettelijke verplichtingen voor verduurzaming op te leggen. Voor af te stoten woningen zullen we ten minste een advies meegeven om de woning aardgasvrij te maken

Uitgangspunt 17 – reserve stedelijke ontwikkeling

Opbrengsten vanuit de verkoop van niet-strategisch vastgoed worden toegevoegd aan de reserve stedelijke ontwikkeling. Dit geldt niet voor verkoopopbrengsten die al eerder een bestemming hebben gekregen. Het doel van de reserve is winsten uit verkopen van vastgoed en grond (de bezittingen van Hilversum) weer te investeren in de ontwikkeling van de stad. Hiermee kan de gemeente waar nodig actief sturen op ontwikkelingen in de stad die de markt niet oppakt.

1 Toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid

Hilversum groeit en dat heeft consequenties voor het gebruik en de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. De vraag naar woningen is op een hoogtepunt, de urgentie om te verduurzamen noopt tot actie, de betaalbaarheid van woningen en daarmee de bereikbaarheid van woonruimte voor veel huidige en toekomstige bewoners zijn in het gedrang. In het ruimtelijk domein staan we voor een groot aantal transitievraagstukken, zoals de opgaven voor de energietransitie en de invoering van de Omgevingswet. Dit vraagt om een toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid.

1.1 Aanleiding

Van faciliterend naar situationeel beleid

De vorige nota Grondbeleid met de titel *Passend grondbeleid in een dynamische omgeving* moest hoognodig worden geactualiseerd. Die nota verscheen in 2009 tijdens de financiële crisis. Er was toen een volstrekt andere marktsituatie van sterk dalende woningprijzen, er was geen schaarste en zeer weinig transacties. Daarom is indertijd gekozen voor faciliterend grondbeleid. Voor het vastgoedbeleid hanteerden we in Hilversum wel beleidsregels, maar die waren niet formeel door de raad vastgelegd. In november 2018 heeft het college een startnotitie vastgesteld voor een nieuw grond- en vastgoedbeleid. Deze nota grond- en vastgoedbeleid is daarvan een verdere uitwerking. We kiezen voor *situationeel grond- en vastgoedbeleid*: per situatie kijken we welke strategie het beste past. Daarbij kan de rol van de gemeente variëren van een actieve, een regisserende of een faciliterende rol. De hoofdlijnen van dit beleid zijn besproken met belangrijke stakeholders in de gemeente, waaronder de woningcorporaties met bezit in Hilversum: de Alliantie, Dudok Wonen en Het Gooi en Omstreken.

Ambities om gebieden te ontwikkelen

De gemeente is gestart dan wel heeft de intentie om te starten met een aantal grote gebiedsontwikkelingen, zoals Crailo, de Spoorzone, het Stationsgebied en een visie op het Circusterrein.



Stationsgebied ontwikkeling

Deze (en in de toekomst ook andere) ruimtelijke ambities vragen om een actievere houding van de gemeente op de vastgoed- en grondmarkt. Grondexploitaties worden gestart, vastgoed wordt aangekocht of afgestoten. Het is nodig om de uitgangspunten en het instrumentarium van vastgoed- en grondbeleid op orde te hebben om flexibel op dergelijke gebiedsontwikkelingen te kunnen inspringen.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Onderdeel van de gemeentelijke energietransitie-opgave is het verduurzamen van het eigen vastgoed. Om de eigen vastgoedportefeuille CO2-neutraal te maken, is sedert 2018 € 1,3 miljoen begroot. Dit is voor in totaal circa 30 panden, zowel gebouwen voor eigen gebruik als maatschappelijke panden (buurthuizen e.d.). Binnen de vastgoedportefeuille kijken we goed wat prioriteiten zijn en wat op langere termijn moet worden aangepakt. Het grond- en vastgoedbeleid biedt hiervoor houvast.

Behoefte aan strategische inzet van de vastgoed- en grondportefeuille

De gemeente heeft ongeveer 700 locaties in bezit: 271 gebouwen en 478 percelen grond. Strategisch omgaan met deze portefeuille kan een bijdrage leveren aan gemeentelijke doelstellingen. Hiervoor is het nodig dat de keuze tussen in beheer houden of afstoten goed wordt onderbouwd. Aan de andere kant kan het in bepaalde situaties juist zinvol zijn om vastgoed of grond te verwerven om daarmee meer sturing te kunnen geven aan gewenste ontwikkelingen. Duidelijk grond- en vastgoedbeleid gaat ervoor zorgen dat de gemeente bij iedere locatie die zich aandient een gemotiveerde en snellere afweging kan maken.

1.2 Grond en vastgoed als instrumenten voor stedelijke ontwikkeling

Vastgoed en grond zijn belangrijke instrumenten om de gemeentelijke doelstellingen te helpen realiseren. Een transparant en actueel grond- en vastgoedbeleid is een voorwaarde om die instrumenten op de juiste manier te kunnen inzetten. Daarbij zijn de instrumenten vanuit grond- en vastgoedbeleid ondersteunend aan andere beleidsvelden.

In deze nota staan de strategische keuzes die de gemeente daarbij maakt. Duidelijkheid hierover is de basis voor een goede samenwerking binnen de gemeente en met externe partners. Deze nota bevat de uitgangspunten van de gemeentelijke visie en strategie voor de periode 2020-2023. Het geeft op hoofdlijnen aan hoe de gemeente invloed wil uitoefenen op de ruimtelijke ordening om haar beleidsdoelstellingen te realiseren.

Grondbeleid is een sturingsinstrument om gebiedsontwikkeling en de beleidsdoelstellingen van de gemeente tot stand te brengen. Met grondbeleid formuleer je condities voor de inzet van de bijbehorende instrumenten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling.

Vastgoedbeleid gaat over de vraag welk vastgoed de gemeente in eigendom houdt en hoe je dat onderhoudt en exploiteert.

Samenhangend geheel van instrumenten

De meeste gemeenten hebben een afzonderlijk grondbeleid en vastgoedbeleid. Hilversum kiest voor de combinatie omdat dit beter aansluit bij de huidige uitdagingen in het ruimtelijk domein. Bovendien laten we zien hoe het eigen vastgoed van de gemeente kan bijdragen aan het realiseren van beleidsdoelstellingen. In praktijk is er altijd sprake van een geheel van afwegingen dat leidt tot een samenhangend geheel van diverse instrumenten voor ruimtelijke ordening, zowel publiek als privaat, die elkaar versterken. Het grond- en vastgoedbeleid is ondersteunend aan de overige beleidsdomeinen (o.a. economie en wonen). Daarom refereren we in deze nota ook regelmatig aan instrumenten uit deze domeinen.

Financieel en maatschappelijk rendement

De gemeente Hilversum kiest bij haar grond- en vastgoedbeleid voor een combinatie van financieel en maatschappelijk rendement. Financieel rendement betekent dat we in principe uitgaan van marktconforme prijzen. Als het maatschappelijk rendement daarom vraagt, kan ervoor worden gekozen om een subsidie te geven.

De kaders voor het maatschappelijk rendement worden bepaald op basis van de vastgestelde kaders van de beleidsdomeinen. Maatschappelijk rendement laat de verhouding zien tussen de input die nodig is voor een activiteit en de maatschappelijke effecten die deze activiteit tot gevolg heeft. Het gaat niet alleen om waardevermeerdering in euro's, maar juist ook om andere waarden zoals levendigheid in een buurt of werkgelegenheid.

Maatschappelijk rendement is niet eenvoudig te meten of juridisch vast te leggen. Er zijn wettelijke complicaties die de wens voor maatschappelijk rendement bij het accepteren van biedingen met zich mee kan brengen (Wet markt en overheid, staatssteun, impliciete subsidiering etc.). De gemeente heeft twee mogelijkheden om hiervoor eisen vast te leggen en daarmee de risico's te beheersen:

- Publiekrechtelijk: aanpassing van het bestaande publiekrechtelijk kader (bijvoorbeeld bestemmingsplan).
- Privaatrechtelijk: bij de verkoop van grond door het stellen van aanvullende verkoopvoorwaarden dan wel het openen van een grondexploitatie en daarin voorwaarden opnemen.

Per situatie zal de gemeente hiervoor een afweging maken.

Gemeente als speler en beleidsmaker

Het feit dat de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen tegelijk speler als beleidsmaker is – en dus een dubbele pet op kan hebben - vraagt om transparantie van beleid. Met dit nieuwe grond- en vastgoedbeleid zal de gemeente afhankelijk van de situatie een keuze maken voor de rol die zij wil pakken. In deze nota is uitgewerkt hoe we die keuze maken.

2 Kaders

Bij het opstellen van het grond- en vastgoedbeleid in deze nota is rekening gehouden met een aantal zaken die elders zijn vastgesteld. Hierbij gaat het om kaders vanuit de wet- en regelgeving en kaders vanuit het beleid van de gemeente Hilversum. Tot slot volgt in dit hoofdstuk informatie over de bevoegdheden van raad en college met betrekking tot het grond- en vastgoedbeleid.

2.1 Wet- en regelgeving : Algemeen

De nota grond- en vastgoedbeleid wordt opgesteld in een periode dat de wet- en regelgeving sterk aan het veranderen is. Er zijn aanscherpingen rondom aanbesteding, staatssteun, BBV (Besluit Begroting en Verantwoording), Vennootschapsbelasting, Wet markt en overheid en Mededingingswet. Daarnaast speelt de nieuwe Omgevingswet een belangrijke rol voor het grond- en vastgoedbeleid.

Omgevingswet

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking, waarbij er sprake zal zijn van een ruime overgangsregeling. Met deze nieuwe wet beoogt de rijksoverheid het beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving met minder regels en meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk te regelen. Relevante wetgeving, zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Crisis- en herstelwet gaan op in de nieuwe Omgevingswet. Het stelsel van de Omgevingswet is compleet anders dan het huidige wettelijke kader, en dat heeft de nodige consequenties voor met name het grondbeleid.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan is een nieuw instrument dat het bestemmingsplan zal vervangen. In een omgevingsplan kunnen gemeenten meer regels laten samenkomen dan in het bestemmingsplan mogelijk is. Tegelijk biedt het omgevingsplan ruimte aan initiatieven en zal het dus vooral randvoorwaarden bevatten.

Aanvullingswet grondeigendom

De Aanvullingswet grondeigendom verweeft de belangrijkste wetten die van invloed zijn op grondbeleid: de Wet ruimtelijke ordening, de Ontheffingswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Wet inrichting landelijk gebied. De Aanvullingswet grondeigendom heeft als doel het grondbeleid geschikter te maken voor diverse maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Daarbij is het aan gemeenten zelf om te bepalen hoe zij hun grondbeleid vormgeven.

Enkele belangrijke elementen zijn:

- Wijzigingen in de regeling van het *kostenverhaal*. Dit moet helpen om het kostenverhaal te vereenvoudigen, te verbeteren en flexibeler te maken dan nu in de Wro. De regeling wordt meer geschikt gemaakt voor verschillende gebiedsontwikkelingsopgaven, zoals transformatie en krimp. Ook wordt het eenvoudiger om organische gebiedsontwikkeling toe te passen of te werken met uitnodigingsplanologie. Bij *uitnodigingsplanologie* bepalen overheden op hoofdlijnen waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn met het oog

op langetermijnprognoses en te beschermen waarden. Het is planologie waarbij overheden zich uitnodigend en faciliterend opstellen tegenover initiatiefnemers. Daardoor kan beter met onzekerheden worden omgegaan en kunnen ook toekomstige ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Er blijft een verplichting voor gemeenten bestaan om kosten te verhalen. Kostenverhaal via een overeenkomst blijft daardoor bestaan naast de bestuursrechtelijke regeling voor kostenverhaal. De gemeente Hilversum heeft de wens in de toekomst meer plankosten en bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen te gaan verhalen via anterieure overeenkomsten.

- Een deel van de bestaande wettelijke instrumenten voor grondbeleid wordt samengebracht en vereenvoudigd. Het gaat om de instrumenten die ingrijpen op het eigendom van de grond en dit eigendom reguleren: voorkeursrecht, onteigening, herverkaveling en kavelruil in landelijk gebied. Uitbreiding van het bestaande instrumentarium met *vrijwillige stedelijke herverkaveling* houdt in dat eigenaren gronden uitruilen en daarbij oude kavelgrenzen vaak worden herschikt tot nieuwe functionelere kavels. Voor gemeenten is hierbij met name een procesrol weggelegd door het bij elkaar brengen van partijen.

Wet markt en overheid¹

De Wet markt en overheid is een toevoeging op de Mededingingswet die sinds 1 juli 2014 in werking is. De wet heeft als uitgangspunt dat overheden economische activiteiten mogen verrichten, maar dat zij niet oneerlijk mogen concurreren met het bedrijfsleven. Vanuit dit doel zijn gedragsregels geformuleerd waar overheden zich bij het direct of indirect uitvoeren van economische activiteiten aan moeten houden. De volgende vier gedragsregels volgen uit de wet:

- *Kostendoorberekening*: bij bijvoorbeeld verkoop of verhuur moet de overheid in ieder geval alle te maken kosten verdisconteren in de koopprijs of huursom.
- *Bevoordelingsverbod*: overheidsinstanties mogen bij economische activiteiten niet worden bevoordeeld ten opzichte van marktpartijen, denk hierbij aan financieringsmogelijkheden of gebruik van gemeentelijke publicatiemogelijkheden.
- *Gegevensgebruik*: overheden mogen geen aan hen beschikbare gegevens gebruiken waar andere partijen niet ook over kunnen beschikken, gegevens uit de gemeentelijke basisregistratie mogen bijvoorbeeld niet worden gebruikt om een commerciële aanbieding te doen aan potentiële kopers/huurders.
- *Functiescheiding*: als publiekrechtelijke bevoegdheden van invloed kunnen zijn op de economische activiteit dan mogen niet dezelfde ambtenaren betrokken zijn bij de economische activiteit en de daarop van toepassing zijnde vergunningplicht (denk bijvoorbeeld aan evenementenvergunningen, exploitatievergunningen en omgevingsvergunningen voor realisatie van vastgoedobjecten).

De reikwijdte van deze gedragsregels wordt beperkt door de uitzonderingen die in de wet zijn geformuleerd. De voornaamste uitzondering is de rechtvaardigingsgrond uit artikel 25h lid 5 van de Mededingingswet: bevoordeling bij een economische activiteit is toegestaan als het algemeen belang hiermee wordt gediend.

¹ Wanneer de Wet markt en overheid van toepassing is en als de integrale kosten hoger zijn dan de marktconforme prijs hanteren we de integrale kostprijs.

2.2 Wet- en regelgeving: beleidskaders Hilversum

Startnotitie koppeling grond- en vastgoedbeleid

Het centrale uitgangspunt voor het nieuwe vastgoed- en grondbeleid is *'geen vastgoed en grond, tenzij'*. De koppeling van het gemeentelijk grondbeleid en het vastgoedbeleid is in 2018 uitgewerkt in een startnotitie². Dat betekent dat de gemeente Hilversum panden en grond die niet nodig zijn voor gemeentelijke doelstellingen zal afstoten. Panden en grond met maatschappelijk nut krijgen juist een actieve aanpak. Daarmee wordt de totale portefeuille kleiner van omvang, maar groter van betekenis. Het maatschappelijk rendement per locatie neemt toe.

Structuurvisie 2030

Hilversum heeft onvoldoende ruimte beschikbaar om alle ambities op het gebied van wonen, werken, recreëren, zorg, welzijn, voorzieningen en onderwijs te realiseren. Daarom zijn keuzes nodig. In de Structuurvisie Hilversum 2030 staan de keuzes, de hoofdlijnen en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Belangrijke elementen daaruit zijn:

- In 2030 is Hilversum een compacte maar complete stad omringd door en verweven met natuur. Er is voldoende keuze in woningen voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen, die wonen met zorg combineren. Een bruisend stadscentrum is aantrekkelijk voor de inwoners uit de eigen gemeente en uit de regio.
- In 2030 is Hilversum de Mediastad van Nederland. De creatieve sector is de grootste werkgever en er wordt intensief samengewerkt met onderzoek- en kennisinstellingen.

Financiële verordening 2018

De gemeenteraad heeft in haar financiële verordening (2018) vastgelegd dat de nota grondbeleid iedere vier jaar wordt vernieuwd. Met daarin drie componenten verwerkt:

- strategische visie van het toekomstig grondbeleid van de gemeente;
- de uitgangspunten voor de verkoopprijzen van gronden;
- de kaders voor tussentijdse winstneming bij grondexploitatie.

Voor de vaststelling van de grondprijzen hanteren we een functieafhankelijke methodiek. Dit houdt in dat de gemeente, conform Europese wetgeving, marktconforme vastgoed- en grondprijzen rekent bij de uitgifte van grond.

Reeds vastgelegde uitzonderingen hierop zijn grondverkoop voor sociale huurwoningen of maatschappelijk vastgoed en de verkoop van snippergroen. Hiervoor gelden vaste grondprijzen die de raad jaarlijks actualiseert en vast stelt.

De kaders voor tussentijdse winstneming bij grondexploitatie worden beschreven in een uitvoeringsnota met aandacht voor de BBV, interne organisatie en elementen als treasury, portfoliomanagement, projectmanagement en projectcontrol en de uitwerkingsnota grond- en vastgoedbeleid.

² Op 27 november 2018 heeft het college van B&W dit centrale uitgangspunt vastgesteld en op 28 november 2018 is de notitie met de raad gedeeld via een Raadsinformatiebrief (RIB 2018-67).

Rekenkameronderzoek vastgoedbeheer

In de periode juni 2016 tot en met maart 2017 heeft op verzoek van de rekenkamer een onderzoek plaatsgevonden naar de manier waarop de gemeente Hilversum haar vastgoedportefeuille beheert. Hierin is geconcludeerd dat de raad geen zicht had op de doeltreffendheid van het vastgoedbeheer mede omdat er geen beleidsnota vastgoedbeleid bestond. De rekenkamer adviseerde onder andere om overkoepelende kaders vast te leggen en expliciet te zijn over de rolverdeling bij vastgoedbeheer tussen college en raad.

Vanaf maart 2017 is het college voortvarend aan de slag gegaan met de aanbevelingen van de rekenkamer en is het project 'Basis op orde' gestart. Dit heeft geleid tot de volgende verbeteringen:

- Inzicht in het eigendom van gebouwen en gronden.
- Aanschaf van een vastgoedbeheersysteem. Dit biedt mogelijkheden voor koppelingen aan de financiële administratie (activa en voorzieningen), contractbeheer en automatische facturatie.
- Meer inzicht in de exploitatie van het vastgoed op objectniveau.
- Vastgoedportefeuille en verantwoordelijkheden zijn verdeeld over accounthouders en bouwkundigen.
- Betere vastgoedadministratie via een duidelijk rekeningschema en doorbelasting naar de juiste begrotingsprogramma's.
- Aanschaf software voor bouwkundigen voor opstellen van een meerjarenonderhoudsplanung (MOP).

Nota Huurtarieven voor maatschappelijke gebouwen

In 2012 is de nota Huurtarieven voor maatschappelijke gebouwen vastgesteld. Dit beleid blijft overeind in deze nota grond- en vastgoedbeleid.

2.3 Bevoegdheden raad en college

Conform het duale stelsel stelt de gemeenteraad de kaders voor het grond- en vastgoedbeleid vast waarbinnen het college het grond- en vastgoedbeleid uitvoert. Vervolgens is het de taak van de raad om de uitvoering van het beleid te toetsen.

Artikel 16 van de BBV verplicht gemeenten bij de begroting en het jaarverslag een programmaplan/verantwoording op te stellen met daarin een paragraaf over het grondbeleid. In deze paragraaf moet de raad expliciet aangeven wat het te voeren grondbeleid in het komende jaar zal zijn om de ruimtelijke planning te realiseren.

In de tabel is op hoofdlijnen aangegeven hoe de rolverdeling is geregeld.

Rolverdeling raad en college		
	Raad	College
Samenwerking & ontwikkelstrategie	• Zienswijze op besluit tot oprichting of deelneming in een privaatrechtelijke rechtspersoon of gemeenschappelijke regeling	• Aangaan samenwerkingsovereenkomst (binnen mandaat raadsbesluit) • Vaststellen ontwikkelstrategie • Besluit tot oprichting of deelneming in een privaatrechtelijke rechtspersoon of gemeenschappelijke regeling
Grond- en Vastgoedbeleidsaspecten		
Verwerving en beheer	• Vaststellen beleid strategische verwerving of verkopen • Kredietverlening • Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten • Besluit start onteigeningsprocedure	• Opstellen (ver)koop strategieën • Vestiging voorkeursrecht • Start administratieve onteigenings-procedure • Aankoop gronden en panden obv WvG • Transacties binnen vastgestelde grond-exploitatie
Uitgifte & verkoop	• Vaststellen kaders voor grondbeleid en grondprijsbeleid • Vaststellen algemene voorwaarden voor verkoop eigendommen en gronduitgifte	• Uitgeven van (bouwrijpe) grond • Verkoop van eigendommen
Kostenverhaal	• Vaststellen exploitatieplan • Vaststellen beleid voor bovenplanse verevening & bovenwijkse voorzieningen	• Uitvoering • Anterieure overeenkomst
Grondexploitatie	• Openen (voorlopige) grondexploitatie op basis van globale haalbaarheids-berekening (ontwerpfase) • Vaststellen grondexploitatie (realisatie-fase) • Afsluiten grondexploitatie	• Uitvoeren grondexploitaties en project
Sturing en verantwoording		
Budgetcyclus	• Vaststellen programmabegroting en jaarrekening • Beschikbaar stellen kredieten • Vaststellen grondexploitaties	• Vaststellen productenraming • Uitvoering kredieten
Projectmatig werken	• Vaststellen (majeure) projecten • Beschikbaar stellen kredietruimte	• Opdrachtgever

2.4 Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders

De gemeente beschikt over diverse instrumenten om haar ruimtelijk en sectoraal beleid te verwezenlijken. In de basis heeft de gemeente een publiekrechtelijke rol. Afhankelijk van diverse factoren kan de gemeente besluiten om door middel van grond- en vastgoedbeleid in meer of mindere mate sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Factoren die daarbij een rol spelen zijn de prioriteit van het te verwezenlijken beleid naar ook de mate waarin de gemeente zelf grond en/of vastgoed bezit of over de middelen beschikt om grondposities te verwerven.

In de eerste plaats voert de gemeente regie via haar *publiekrechtelijke* rol. De gemeente toetst aanvragen voor een omgevingsvergunning en vastgoedgebruik aan het vigerend bestemmingsplan. Door gerichte publieke investeringen (infra, openbare ruimte, maatschappelijk voorzieningen) in strategische gebieden kunnen private investeerders gestimuleerd worden tot het doen van eigen investeringen.

De Wro gaat ervan uit dat partijen eerst onderhandelen. De wet geeft de gemeente een wettelijke basis om overeenkomsten te sluiten voor kostenverhaal en locatie-eisen. In een *privaatrechtelijke* overeenkomst, de zogenaamde anterieure exploitatie-overeenkomst, kunnen ruimere afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld het woonprogramma (middenhuur) en kostenverhaal tot het moment dat de ruimtelijke maatregel (tegelijk met het exploitatieplan) wordt vastgesteld.

Vanaf de vaststelling van een exploitatieplan (gelijktijdig met het bestemmingsplan) is het publiekrechtelijke kader maatgevend. Bij nadien te sluiten (posterieure) exploitatie-overeenkomsten dient het exploitatieplan in acht genomen te worden en zijn afwijkende bepalingen niet toegestaan.

3 Grondbeleid

Grondbeleid beschrijft mogelijke strategieën, rollen en instrumenten die de gemeente Hilversum kan inzetten om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen, te stimuleren, te realiseren of juist af te remmen. Ieder project is anders. Daarom kiezen we voor *situationeel* grondbeleid, met andere woorden: maatwerk per project.

3.1 Doelen van grondbeleid

Het gemeentelijk grondbeleid richt zich op het gebruik van de grond als bepalende factor voor de kwaliteit van de leefomgeving, uitgaande van de volgende doelstellingen:

- het bevorderen van een maatschappelijk gewenst ruimtegebruik;
- het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik;
- het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, grondeigenaren, ontwikkelaars, corporaties en de overheid.

Bij grond en vastgoed in eigendom van de gemeente gaat het om gronden in exploitatiegebieden, agrarische gronden, gemeentelijk vastgoed en groenstroken. Daarnaast beschikt de gemeente doorgaans over alle gronden in het publieke domein vanwege het openbare karakter daarvan. Het gaat hierbij zowel om de gronden voor de bovengrondse als de ondergrondse infrastructuur. De gemeentelijke taak is hierbij alleen gericht op het beheer. Deze gronden vallen daarom buiten deze nota.

3.2 Vormen van grondbeleid

Bij grondbeleid maken wij een keuze uit de kist met gereedschap dat we kunnen inzetten om ruimtelijke initiatieven uit de stad en onze beleidsdoelstellingen te realiseren. Per ontwikkeling maken we de afweging welke rol er ligt voor de gemeente: een actieve rol met grote sturingsmogelijkheid en de daarbij behorende risico's, of een faciliterende of regisserende rol.

Actief grondbeleid

Hierbij gedraagt de gemeente zich als ontwikkelaar. De gemeente koopt de benodigde grond aan, waar nodig met behulp van het instrumentarium dat haar daarvoor ter beschikking staat (Wet voorkeursrecht gemeente, Onteigeningswet). Vervolgens maakt de gemeente de grond bouwrijp en worden de gronden aan derden uitgegeven.

Rol gemeente: bij een actief grondbeleid heeft de gemeente de regie van de ontwikkeling volledig in handen. Zij bepaalt zelf welk type bouwplan wordt gerealiseerd, het kwaliteitsniveau van het plan, de uitvoeringssnelheid en (zover de markt dit toelaat) de uitgifteprijs. De eigendomspositie maakt de mogelijkheden daarvoor makkelijker. Actief grondbeleid loopt meestal over meerdere bestuurlijke perioden heen. Het vraagt om bereidheid tot tussentijdse aanpassingen bij nieuw beleid of veranderende macro-economische ontwikkelingen.

Risico: omdat de gemeente zich gedraagt als ontwikkelaar, draagt zij voor 100% het risico van de grondexploitatie en in sommige gevallen participeert de gemeente zelfs in de vastgoedexploitatie. Bij een grote grondvoorraad zullen renteverliezen optreden en door maatschappelijke en economische ontwikkelingen kan de waarde van de grond dalen. Tegenover het risico staat het kunnen realiseren van winsten en het eventueel kunnen verevenen met andere gemeentelijke plannen. Dit risico moet worden opgevangen binnen de grondexploitatie van het plan.

Kostenverhaal: het kostenverhaal vindt plaats bij de uitgifte van de grond. Via de uitgifteprijs is het mogelijk om de productiekosten te verhalen en als de markt het toelaat (in sommige gevallen) zelfs meer.



Anna's Hoeve
Gebiedsontwikkeling waar een actief grondbeleid is gevoerd

Faciliterend grondbeleid

Hierbij beperkt de gemeente zich tot het ondersteunen of coördineren van de activiteiten van de private partij(en). De opgave is geen ambitie van de gemeente en het initiatief van de ontwikkeling komt veelal bij de private partij vandaan. Deze draagt ook het volledig risico van zowel de grond- als de vastgoedexploitatie. De gemeente maakt gebruik van het publiekrechtelijke instrumentarium om enige sturing aan de ontwikkeling te geven. Deze vorm komt vaak voor wanneer er geen sprake is van een eigen grondpositie.

Rol gemeente: enkel regie via publiekrechtelijke middelen op het gebied van ruimtelijke ordening, zoals het opstellen van en het toetsen aan het bestemmingsplan en het stellen van technische eisen waar mogelijk. In sommige gevallen zal de gemeente samen met de private partij een beeldkwaliteitsplan opstellen. De sturingsmogelijkheden van de gemeente binnen en op de planrealisatie zijn echter beperkter. In een anterieure overeenkomst zijn er wel mogelijkheden tot sturing (o.a. locatie-eisen, fasering, categorisering, kostenverhaal).

Risico: bij faciliterend grondbeleid loopt de gemeente geen of (beperkt) financieel risico. Daartegenover staat dat de baten volledig bij de private partij(en) liggen.

Kostenverhaal: het kostenverhaal gebeurt via publiekrechtelijk instrumentarium. De Wro stelt dat de gemeente verplicht is haar kosten, voor zover de kosten voorkomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), te verhalen via een exploitatieplan tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. In de praktijk houdt dit voornamelijk in dat de gemeente en de initiatiefnemer afspraken maken over het kostenverhaal in een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst. Een exploitatieplan of anterieure overeenkomst maakt het ook mogelijk om eisen te stellen voor de kwaliteit van het openbaar gebied, de fasering, het aandeel sociale woningbouw en middenhuur, over particulier opdrachtgeverschap en over het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

Regisserend grondbeleid

Bij regisserend grondbeleid is de gemeente veelal geen risicodragende ontwikkelingspartner. Zij gebruikt haar organiserend vermogen en het beschikbare grondbeleidsinstrumentarium om de spreekwoordelijke bal aan het rollen te brengen. De gemeente kan bij gebiedsontwikkeling een partner zijn die initiatieven stimuleert en regisseert, die partijen bij elkaar brengt.

Rol gemeente: de mate van sturing die de gemeente heeft, is beperkter dan bij actief grondbeleid. Net als bij faciliterend grondbeleid zet de gemeente haar grondbeleidsinstrumentarium in en kan kiezen om wel of niet risicodragend te participeren. Maar de gemeente wacht niet af tot initiatiefnemers zich melden. Zij probeert initiatieven te stimuleren en partijen bij elkaar te brengen.

Risico: het risico dat de gemeente heeft, hangt samen met de rol die zij kiest.

Kostenverhaal: de gemeente zal het kostenverhaal dienen te plegen in overeenstemming met de geldende bepalingen uit de Wro en Bro.



***Voormalig kazerneterrein Crailo
Combinatie van regisserend en actief grondbeleid***

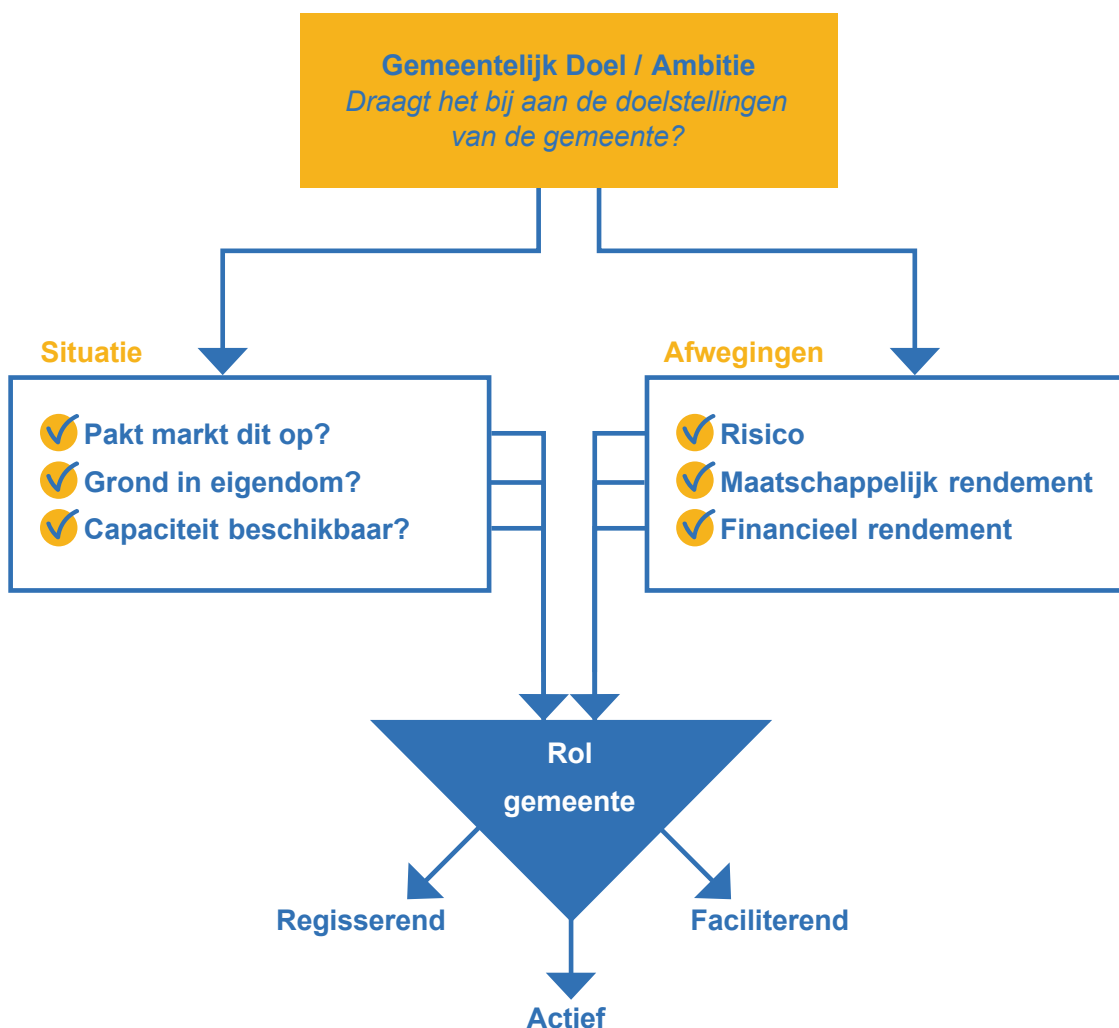
3.3 Situationeel grondbeleid – keuzes maken

Hilversum hanteert ter ondersteuning van de ruimtelijke ontwikkelingen in haar gemeente *situationeel grond- en vastgoedbeleid*. We bepalen per situatie of - en zo ja welke - inzet van de gemeente noodzakelijk is. Dat doen we op basis van een heldere vraagstelling zodat onze keuze transparant is en wij ons hierover kunnen verantwoorden. De afwegingen in onderstaand schema leiden tot de keuze voor een ontwikkelstrategie.

Uitgangspunt 1 – situationeel grond- en vastgoedbeleid

Hilversum hanteert ter ondersteuning van de ruimtelijke ontwikkelingen in haar gemeente situationeel grond- en vastgoedbeleid; afhankelijk van de situatie en de context wordt gekozen voor de meest passende vorm.

Afwegingsschema Ontwikkelstrategie



Toelichting op de vragen uit afwegingsschema ontwikkelstrategie

Doel: Draagt het bij aan de doelstellingen van de gemeente?

Het gaat hier om wat de gemeente wil bereiken. In het collegeakkoord zijn ambities geformuleerd om de grip op de Hilversumse woonvoorraad te vergroten. Het gaat daarbij met name om ruimer aanbod in middenhuur en een actievere rol van de gemeente in de sociale huurvoorraad. Dat betekent dat we ontwikkelingen die daaraan bijdragen stimuleren. Uiteraard zijn ambities niet per definitie locatiegebonden; ze kunnen ook voor het hele grondgebied gelden.

Situatie

Invloed: Pakt de markt dit initiatief op?

Als de markt het initiatief zelf oppakt dan neemt de gemeente een faciliterende rol in. Gebeurt dat niet dan kan de gemeente kiezen voor actief of regisserend grondbeleid. De wet biedt mogelijkheden voor zowel kostenverhaal (o.a. kosten voor bovenwijkse voorzieningen) als voor het stellen van (kwalitatieve) locatie-eisen op grond die niet in eigendom is van de gemeente. Het is dus niet noodzakelijk om alle gronden te verwerven (actief beleid). De gemeente kan ook kiezen voor het verwerven van enkele 'sleutelpercelen' om de onderhandelingspositie van de gemeente te vergroten (regisserend beleid).

Grondbezit: Welke grondpositie heeft de gemeente (of kan het krijgen)?

Als de gemeente de grond in eigendom heeft, hebben we een sterke positie ten aanzien van wat er gerealiseerd moet worden. Dit betekent niet per se dat de gemeente het eigendom moet behouden. Een programma van eisen op basis van input uit diverse beleidsvelden en vanuit de buurt kan leiden tot de beslissing om de grond te verkopen en de ontwikkeling bij een marktpartij neer te leggen.

Capaciteit: Wat zijn onze beschikbare middelen (capaciteit, kennis, kunde, geld)?

De keuze voor een bepaalde strategie heeft ook gevolgen voor doorlooptijd, kosten en noodzakelijke ambtelijke inspanning. Een belangrijke factor is de vraag of de nodige kennis en kunde bij de gemeente aanwezig is of dat marktpartijen daarin veel beter zijn. Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van een zwembad. Is de gemeente degene die het beste weet hoe een zwembad gebouwd kan worden of nemen we een regisserende rol en laten we de markt bepalen hoe het ideale zwembad eruit ziet? Daarnaast kan het zijn dat er bij een ontwikkeling met een groot maatschappelijk belang een financieel tekort ontstaat waaraan de gemeente indien mogelijk een bijdrage kan leveren.

Afwegingen

Risico: Wat is het risicoprofiel?

Bij elke rol van de gemeente hoort een bepaald risicoprofiel. Afhankelijk van bijvoorbeeld het gewenste maatschappelijke rendement kan de gemeente overwegen meer risico te dragen. Als we kiezen voor een groter risico dan maken we een financiële analyse van de ontwikkeling en de mogelijkheden tot beheersing van de risico's.

Rendement: Wat is het gewenste financiële en maatschappelijke rendement?

We maken per situatie een afweging tussen financieel en maatschappelijke rendement. Dat doen we op basis van de gemeentelijke doelstellingen en de mogelijkheden op de betreffende locatie. Uitgangspunt blijft maximalisatie van financieel rendement maar we kijken dus ook nadrukkelijk naar de maatschappelijke meerwaarde. De structuurvisie (en in de toekomst de omgevingsvisie) biedt aanknopingspunten om het maatschappelijk rendement bij ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen. Hierbij kan ook worden gedacht aan realisatie van een woningtype waaraan veel behoefte is of een toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt 2 – financieel en maatschappelijk rendement

De gemeente Hilversum kiest bij haar grond- en vastgoedbeleid voor een combinatie van financieel en maatschappelijk rendement. Het uitgangspunt is het realiseren van een marktconforme prijs. Wanneer dit niet haalbaar is voor het gewenste maatschappelijk rendement, kan ervoor gekozen worden om een subsidie te geven. Hiermee creëren wij inzicht in het proces en de maatschappelijk bedrage van Hilversum.

3.4 Ontwikkelstrategieën

De gemeente Hilversum kiest voor situationeel grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente op basis van de afwegingen zoals beschreven in 3.3 een ontwikkelstrategie kiest. Hieruit blijkt het niveau van regie en sturing en de vorm van samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Uitgangspunt 3 – ontwikkelstrategie

De gemeente komt tot een keuze voor een ontwikkelstrategie bij ontwikkelingen op basis van ambities, situatie en risico/rendementsafwegingen. Op basis daarvan wordt een beargumenteerd voorstel gemaakt over de te volgen strategie.

Risicoprofielen

Elke ontwikkelstrategie heeft zijn eigen risicoprofiel. Bij actief grondbeleid zijn er risico's dat de investeringen niet kunnen worden gedekt door opbrengsten. Bij faciliterend grondbeleid bestaat het risico dat niet alle kosten kunnen worden verhaald. Dit grondbeleid en vooral de financiële aspecten ervan, heeft gevolgen voor de gemeentelijke begroting en het weerstandsvermogen. Op grond van de BBV en onze eigen financiële verordening worden er eisen gesteld aan dit risicomanagement.

Situationeel grondbeleid is nadrukkelijk gekoppeld aan een specifieke locatie. Het kan voorkomen dat op een bepaalde locatie de voorbereidingen voor een ontwikkeling niet tot een gewenste uitkomst leiden. In dat geval wordt de samenwerking op de betreffende locatie volledig afgerond. Als een ruimtelijke ontwikkeling geen doorgang vindt, biedt de gemeente geen compensatie binnen dezelfde of een andere locatie. Op deze manier vindt geen verevening plaats met rechten op mogelijke andere ontwikkellocaties. Zo houden we het situationele beleid transparant.

Uitgangspunt 4 – verevening

Als een ruimtelijke ontwikkeling geen doorgang vindt, biedt de gemeente geen compensatie binnen hetzelfde plan of op een andere locatie. Zo houden we het situationele beleid transparant.

Keuzemogelijkheden proactief of reactief

Bij de drie vormen van grondbeleid is een proactieve of een reactieve houding vanuit de gemeente mogelijk. Dit wordt samengevat in onderstaand schema.

Keuzemogelijkheden ontwikkelstrategieën			
	Actief grondbeleid (veel risico)	Facilitair grondbeleid (geen risico)	Regisserend grondbeleid (gedeeld risico)
Proactieve rol	Gemeente verwerft grond, stelt publiek-rechtelijke kaders en verkoopt bouwrijpe grond. Gemeente zorgt voor bovenwijkse werken. (publieke ontwikkeling)	Gemeente <i>stimuleert</i> en organiseert ontwikkeling, maar marktpartijen voeren deze uit. De gemeente verhaalt kosten via een anterieure overeenkomst of exploitatieplan. (private ontwikkeling, concessie)	Gemeente neemt het initiatief tot partnerschap met marktpartijen, er wordt een PPS ¹ contract gesloten. (joint-venture, GEM) ²
Reactieve rol	Gemeente verwerft/heeft grond die zij als gelegenhedaankoop aangeboden krijgt en ontwikkelt deze tot bouwrijpe grond. (publieke ontwikkeling)	Gemeente <i>faciliteert</i> initiatieven van marktpartijen en verhaalt kosten via een (anterieure) overeenkomst. (private ontwikkeling)	Gemeente neemt op voorstel van anderen gedeeltelijk risicodragend deel aan initiatieven van marktpartijen. Dit kan doordat gemeente grond inkoopt van marktpartijen. (bouwclaim)

¹ PPS = Publiek Private Samenwerking

² GEM = Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij

3.5 Instrumenten voor grondbeleid

Bij de uitvoering van het grondbeleid kan de gemeente kiezen voor het inzetten van een privaatrechtelijk en een publiekrechtelijk instrumentarium. Hieronder is een en ander geïllustreerd, niet uitputtend. Zie voor een toelichting de bijlage.

	Publiekrechtelijk	Privaatrechtelijk
Actief grondbeleid	• Voorkeursrecht gemeenten • Onteigening	• Grondverwerving • Aanbesteding/tenders • Samenwerkingsovereenkomsten • Realisatieovereenkomsten • Bouw- en woonrijp maken gronduitgifte met voorwaarden • Erfpacht
Faciliterend grondbeleid	• Omgevingsvisie • Omgevingsplan/bestemmingsplan • Kostenverhaal/exploitatieplan • Exploitatieovereenkomst • Welstandnota	• Exploitatieovereenkomst
Regisserend grondbeleid	• Zelfde instrumenten als faciliterend grondbeleid	• Zelfde instrumenten als faciliterend grondbeleid

Uitgangspunt 5 – verwerving van grond

Als de gekozen rol vraagt om verwerving van grond kijkt de gemeente welke verwervingsstrategie van toepassing is. De volgorde daarbij is: minnelijke verwerving, Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening.

3.6 Selectie van marktpartijen

Nationaal en Europees beleid voor selectie van marktpartijen is gericht op meer transparantie en selectie op basis van concurrentie. We onderscheiden in deze nota de volgende vormen: openbare inschrijving en onderhandse aanbesteding. De keuze voor actief, facilitair of regisserend grondbeleid is mede bepalend voor de keuze van een selectiemethode.

Alle plannen en bouwgrond worden in concurrentie aangeboden. De selectiemethode die we hanteren is afhankelijk van de omvang van het plan en het moment waarop een ontwikkelaar wordt geselecteerd. Bij de afweging van de te hanteren selectiemethode zijn reeds vastgestelde voorwaarden uit bestemmingsplannen mede bepalend.

Voor grote locatieontwikkelingen kan aan meerdere ontwikkelaars (die zijn gekozen door een voorselectie) gevraagd worden een voorstel te doen met betrekking tot de realisatie van (delen van) het gebied binnen door de gemeente gestelde randvoorwaarden. Dit voorstel dient gepaard te gaan met een bod op de grond.

Voor kleinere locatieontwikkelingen worden afhankelijk van de aard van de ontwikkeling enkele partijen uitgenodigd waaruit wordt geselecteerd dan wel een openbare inschrijving gehouden. Selectie vindt plaats op basis van specifieke selectiecriteria en een grondbod, getoetst aan een marktconforme taxatie.

Uitgangspunt 6 – selectie marktpartijen

Alle plannen worden in concurrentie aangeboden. De selectiemethode die we hanteren is afhankelijk van de omvang van het plan en het moment waarop een ontwikkelaar wordt geselecteerd.

3.7 Uitgiftebeleid

Het uitgiftebeleid gaat niet alleen over de uitgifte van gronden en/of opstallen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat ook over serviceverlening aan inwoners, zoals het toestaan en regelen van tuinuitbreidingen via overeenkomsten en het registreren van erfdiensbaarheden en opstalrechten.

Het beleid uit de vorige nota grondbeleid is nog steeds van toepassing. De uitgangspunten en condities bij de bestemmingen en grondregelingen gaan over:

- woningbouw (inclusief woonwagens);
- commercieel vastgoed (kantoren, bedrijven, winkels, hotels, horeca);

- selectie van marktpartijen;
- overige grondregelingen (waaronder rest groenstroken, nutsvoorzieningen, gsm-masten e.d.);
- bestaande panden (woningen, panden met overige bestemmingen, panden in verhuurde staat);
- parkeren (kantoren, bedrijfslocaties, woningen);
- de consequenties bij het afsluiten van overeenkomsten op financieel en juridisch gebied.

Gronduitgifte geschiedt door verkoop, verhuur, bruikleen, opstalrecht en eventueel erfpacht.

- Bij *verkoop* wordt de volle eigendom overgedragen. De gemeente ontvangt dan direct de opbrengsten hiervan. De uitgifte geschiedt door middel van een verkoopovereenkomst. Daarin wordt geregeld tegen welke prijs, onder welke voorwaarden en met welke bestemming de grond aan een particulier of een marktpartij wordt verkocht.
- *Verhuur* van gronden kan plaats vinden bij bijzondere grondsoorten zoals volkstuinen, sociaal-culturele instellingen, terreinen voor het plaatsen van woonwagens etc. Deze overeenkomsten zijn relatief simpel te beëindigen zodat de gemeente bij herstructurering snel en relatief goedkoop kan beschikken over de grond. Omgekeerd kunnen deze overeenkomsten natuurlijk ook gemakkelijk worden omgezet in verkoop als het gebruik een meer definitief karakter krijgt. De huurprijs wordt afgeleid van de marktwaaarde.
- *Bruikleen*: Dit doen we alleen in bijzondere situaties met betrekking tot het snippergroen of wanneer het gebruik zich slechts beperkt tot het beheer hiervan. Het behouden van flexibiliteit in tijd en toegankelijkheid is hierbij van groot belang. Om te voorkomen dat de bruikleenovereenkomst als een huurovereenkomst kan worden aangemerkt, brengen we voor bruikleen slechts een administratieve vergoeding in rekening. De bruikleenovereenkomst kan dan per direct (zonder opzegtermijn) worden opgezegd.
- Bij *erfpacht* mag de gebruiker ('erfpachter') de grond van de eigenaar gebruiken tegen een vergoeding. Uitgifte in erfpacht kunnen we toepassen als ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied nog niet kunnen worden voorzien, maar de locaties wel als strategisch worden aangemerkt. De erfpachtvoorwaarden bieden op grond van een privaatrechtelijke overeenkomst de mogelijkheid in de toekomst regulerend op te kunnen treden zonder afhankelijk te zijn van publieke regels. Er kunnen ook extra zekerheden worden ingebouwd. In Hilversum gaan wij zeer behoudend om met het uitgeven in erfpacht.

Uitgangspunt 7 – uitgifte van grond

Bij gronduitgifte gaat de voorkeur uit naar uitgifte door verkoop van de grond. Als de situatie daarom vraagt zal worden gekeken naar een andere vorm van uitgifte binnen het juridisch instrumentarium. Uitgifte vindt alleen plaats als de kaders voor de planvorming duidelijk zijn.

3.8 Grondprijsbeleid

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de gemeente grond in eigendom heeft, gaan gepaard met een grondexploitatie. Daarbij zijn de grondprijzen van essentieel belang. Het uitgangspunt is een eenduidig en transparant grondprijsstelsel.

Er zijn verschillende methoden om de grondwaarde te bepalen:

- *Residuele methode*
De residuele grondprijs is de totale opbrengst voor de ontwikkelaar minus de stichtingskosten. Dit bereken je bij woningen door van de vrij-op-naamprijs de beleggingswaarde af te trekken en bij niet-woningbouwfuncties de bouwkosten. Alles wat de ontwikkelaar minder hoeft te betalen voor de bouwrijpe grond is extra winst voor de ontwikkelaar.
- *Vergelijkingsmethode/m2-prijs*
De grondprijs (onder een bedrijfsruimte of een gebouw met andere functies) wordt bepaald door te kijken naar de prijs bij vergelijkbare objecten of transacties. Deze methode wordt als toets gebruikt.
- *Grondquotemethode*
De grondprijs wordt bepaald aan de hand van het aandeel van de grond in de totale stichtingskosten of de v.o.n.-prijs van een woning. Deze grondquote is een snelle methode om de grondprijs te bepalen. Hierbij kan worden gekozen voor percentages die voortvloeien uit de vergelijkingsmethode of de residuele methode als gemiddelde van meerdere locaties.
- *Kostprijsmethode*
De uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van de totale grondkosten: verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige kosten. Al deze kosten moeten minimaal gedekt worden uit de verkoop van de gronden.
- *Vaste grondprijs*
Een vast bedrag per woning of vierkante meter op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie. Vooral voor sociale woningbouw werd volgens het oude Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) een vaste grondprijs gehanteerd bij berekening van het subsidiabele bedrag. Dat bedrag is door de jaren heen steeds geïndexeerd. Voor zorgwoningen schrijft het College Bouw de grondprijzen voor.
- *Tender*
Meerdere marktpartijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. Vooraf berekende grondwaarden bijvoorbeeld via de residuele methode dienen als toets.
- *Lump sum*
Nadat de grondprijs voor een bepaalde locatie is bepaald, hebben wijzigingen van het woningbouwprogramma geen invloed meer op de prijs.

Uitgangspunt 8 - grondprijsbeleid

Hilversum baseert het grondprijsbeleid op marktconforme prijzen waarvoor de residuele rekenmethode het meest geëigende instrument is.

Marktconforme prijzen

Hilversum baseert het grondprijnsbeleid op marktconforme prijzen waarvoor de residuele rekenmethode het meest geëigende instrument is. De vergelijkingsmethode en de grondquotemethode kunnen worden gebruikt als toets of de gekozen grondprijs redelijk is. Marktwaaarde bij verkoop van grond wordt geborgd door een openbare aanbestedingsprocedure of een tweevoudige, onafhankelijke makelaarstaxatie. Bij een startbesluit van een (beoogde) locatieontwikkeling kan de raad afwijken van de vastgestelde uitgifteprijs of grondprijsmethodiek.

Actualisatie grondprijnsbeleid

Het grondprijnsbeleid wordt jaarlijks door de raad geactualiseerd en vastgesteld in de Memo Grondprijzen. Het beleid voor grondprijnsberekening en de hoogte van de grondprijzen voor verschillende functies wordt aangepast aan de marktontwikkelingen. Hiermee wordt voldaan aan artikel 16 BBV (Besluit Begroting en Verantwoording), het verantwoorden van het gevoerde en te voeren grondbeleid.

Uitgangspunt 9 – marktconforme grondprijzen

De gemeente hanteert marktconforme vastgoed- en grondprijzen. Marktwaaarde bij verkoop van grond wordt geborgd door een openbare aanbestedingsprocedure of een tweevoudige, onafhankelijke makelaarstaxatie.

3.9 Uitzonderingen grondprijnsbeleid

Tot dusver hanteert de gemeente in sommige gevallen geen marktconforme grondprijzen, maar vaste grondprijzen. Deze worden geïndexeerd conform de Consumenten Prijs Index van het CBS.

Het gaat hierbij om:

- Sociale woningbouw voor doelgroepen
- Maatschappelijk vastgoed
- Snippergroen

Deze methodiek van een vaste grondprijs sluit niet meer aan bij de gekozen nieuwe beleidslijn van situationeel grond- en vastgoedbeleid. Ook staat het haaks op de gewenste transparantie in de toewijzing van algemene middelen. De uitwerking van een nieuwe methode vergt nader onderzoek dat we zullen presenteren in een Uitwerkingsnota Grondprijzen.

Hieronder staat per uitzonderingssituatie eerst de huidige systematiek met vaste grondprijzen beschreven. Van dit beleid willen we afstappen. De overwegingen voor die nieuwe uitgangspunten staan hieronder vermeld. De praktische uitvoering van het nieuwe beleid zal in een uitvoeringsnota worden uitgewerkt. Daarbij zullen we aansluiten bij de vastgestelde kaders van beleidsdomeinen als economie en wonen.

Sociale woningbouw voor doelgroepen

Huidig beleid:

- Er wordt een vaste prijs per kavel gehanteerd voor eengezinswoningen en voor meergezinswoningen.

Overwegingen voor een andere systematiek:

- Een residuele grondprijsmethodiek houdt in een grondprijs die rekening houdt met de diversiteit in woningen, oppervlakten en ligging. Deze waarde kan positief of negatief zijn.
- Een positieve opbrengst kan worden toegevoegd aan de algemene middelen. Bestuurlijk kan dan alsnog worden besloten om (een deel van) deze opbrengst te bestemmen als bijdrage voor de bouw van de sociale huurwoningen.
- Bij een negatieve waarde kan de gemeente ervoor kiezen om hier toch mee in te stemmen en het tekort bij te dragen uit de algemene middelen.
- In de markt zien wij dat nieuwbouwwoningen steeds kleiner worden. Een kavelprijs voor de grond sluit dan niet meer aan bij het kleinere ruimtebeslag van de woning. Bovendien zijn voor een grote woning de kosten hoger voor bouw- en woonrijp maken, maar de kavelprijs blijft gelijk.

In de nieuwe systematiek gaan we niet meer uit van een vaste prijs per kavel. Er zijn verschillende alternatieven mogelijk:

- Compensatie van de residuele waarden met subsidies. De uitwerking daarvan vereist nader onderzoek van de wet- en regelgeving.
- Een grondprijs per m². Een lagere prijs per eenheid kan dan ook bijdragen aan de realisatie van meer sociale huurwoningen. Via de vergelijkende methode zal hiervoor in de uitwerkingsnota Grondprijzen een mogelijkheid worden gepresenteerd.

Maatschappelijk vastgoed

Huidig beleid:

- Bij maatschappelijk vastgoed heeft het gebouw of terrein een publieke functie. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn: scholen, culturele centra, theaters, opvanghuizen, niet-commerciële gezondheidscentra, buurthuizen, sportaccommodaties en dergelijke.
- Ook voor maatschappelijk vastgoed is het uitgangspunt een marktconforme grondprijs. De grondwaarde onder een niet-commerciële ontwikkeling is soms lastig vast te stellen. Dan hanteren we een vaste grondprijs ter dekking van de globale kosten voor het bouw- en woonrijp maken, bijvoorbeeld voor sportvoorzieningen.



Arenapark
Gebiedsontwikkeling en Sportlocatie

Overwegingen voor een andere systematiek:

- Soms is het moeilijk om te bepalen wat precies een niet-commerciële ontwikkeling is, of hoe groot de kans is dat een niet-commerciële ontwikkeling zich binnen een bepaalde termijn alsnog ontwikkelt tot commercieel (bijvoorbeeld kinderopvang). Daarom onderzoeken we of het mogelijk is om een residuele grondprijs te hanteren voor al het maatschappelijk vastgoed, zonder een onderscheid te maken naar niet-commerciële en commerciële maatschappelijke doeleinden.
- De residuele grondwaardemethodiek geeft echter in sommige gevallen een minder geschikte uitkomst voor maatschappelijke doeleinden. Het blijft namelijk moeilijk een marktwaarde te bepalen voor maatschappelijk vastgoed of de waarde is heel laag. De residuele grondprijssystematiek zal vaak leiden tot een grondwaarde die lager is dan de kostprijs van de grond of zelfs tot een negatieve grondwaarde. In die gevallen kan de gemeente ook kiezen voor een bepaling van de grondprijs voor maatschappelijke doeleinden met de kostprijsbenadering. In beide gevallen kan gekozen worden voor een ondergrens van de grondprijs per m².

Ook voor maatschappelijke grondprijzen is compensatie van de residuele waarden met subsidies een optie. Dit vereist nader onderzoek van de wet- en regelgeving. Wij komen hierop terug in de uitwerkingsnota Grondprijzen.

Snippergroen

Huidig beleid:

- Snippergroen zijn kleine stroken openbaar groen van de gemeente. Het verkopen of verhuren van snippergroen is een economische activiteit die de gemeente moet toetsen aan de Wet markt en overheid. Uitgangspunt is dat de gemeente hiervoor in ieder geval de integrale kosten doorberekent bij deze handelingen.



***Vaartweg
Snippergroen locatie waar een trafohuisje wordt geplaatst***

Overwegingen voor een andere systematiek

- Het huidige beleid gaat uit van één soort snippergroen. Dit blijkt te beperkend te zijn. De diversiteit aan locaties, de ambities voor stedelijke ontwikkeling, de waardevermeerderende mogelijkheden voor aangrenzende percelen en het vraagstuk van oneigenlijk grondgebruik vragen om een meer gedifferentieerde benadering.

Uitgangspunt 10 – grondprijzen sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en de verkoop van snippergroen

Voor de realisatie van sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en de verkoop van snippergroen gelden tot op heden vaste grondprijzen. In een uitwerkingsnota zal de gemeente het verlaten van vaste grondprijzen naar een systeem met residuele waarden en compensatie met subsidies onderzoeken. Daarbij zoeken we nadrukkelijk aansluiting bij ruimtelijke kaders die vanuit de beleidsvelden zijn benoemd.

3.10 Grondprijzen middenhuur

Hilversum is een gewilde woonstad. Dat betekent dat het inwonertal groeit en dat er veel druk op de woningmarkt zit. De prijzen in de koopsector zijn hoog en stijgen snel. Er zijn lange wachtlijsten voor de sociale huurwoningen en er is onvoldoende aanbod woningen met een middenhuur. Uitgangspunt voor het nieuwe grondbeleid is dat er voldoende goedkope woningen gerealiseerd kunnen worden voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

Uitgangspunt 11 – voldoende woningen voor doelgroepen

Uitgangspunt is dat er voldoende goedkope woningen gerealiseerd kunnen worden voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

Het middenhuursegment biedt woningen voor huishoudens die (nog) geen koopwoning willen of kunnen financieren en die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning omdat hun inkomen te hoog is of omdat de wachttijd te lang is. Daarnaast kan het de doorstroming uit de sociale huur bevorderen.

De gemeentelijke ambitie tot het realiseren van woningen met een middenhuur heeft sturing nodig. Hiervoor bestaan diverse publiek- en privaatrechtelijke mogelijkheden:

- Bij aanbidding van eigen grondposities kunnen voorwaarden worden gesteld.
- Bij ontwikkelingen binnen bestaande erfpachtrechten kan de gemeente zaken regelen in de erfpachtvoorwaarden.
- Bij nieuwe gronduitgiften of ontwikkelingen op private gronden kunnen we aanvullende eisen stellen.
- De Wro biedt de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen voor nieuwbouw eisen te stellen voor de verdeling sociaal (33%), middenduur (50%) en vrije sector (17%).
- In een verordening middenhuur kan de definiëring en de gewenste instandhoudingstermijn worden omschreven. Dit maakt het mogelijk om publiekrechtelijk eisen te stellen aan particuliere (grond)eigenaren voor de samenstelling van het woningprogramma. Dit zorgt er ook voor dat de nieuwe woningen minimaal 20 jaar in het middenhuursegment blijven. Hoewel via het privaatrechtelijke spoor ook voorwaarden kunnen worden afgesproken, biedt een verordening middenhuur hiervoor een extra ondersteuning.

Nieuwe voorwaarden voor middenhuur zijn een inperking ten opzichte van de markconforme ontwikkelingen. Dat heeft dus invloed op de waarde van woningen en daarmee op de residuele grondprijs en de beleggingswaarde. Grondprijsverlaging kan helpen om de bouw van huurwoningen met een middenhuur mogelijk te maken.

Hoeveel verlaging nodig is, hangt af van de markt.

Voor het bepalen van de grondprijs voor woningen met een middenhuur kijken we per locatie naar de situatie. Hiervoor gebruiken we de residuele methode.

Uitgangspunt 12 – grondprijzen middenhuur

Voor het bepalen van de grondprijs voor woningen met een middenhuur kijken we per locatie naar de situatie. Hiervoor gebruiken we de residuele methode.

4 Vastgoedbeleid

De gemeente Hilversum heeft veel vastgoed in eigendom. Dit is nooit een doel op zich geweest. Soms is gemeentelijk vastgoedeigendom historisch ontstaan, vaak is het gevolg van wettelijke taken (met name op het gebied van onderwijs) of doordat we financier of initiator waren van een initiatief. In het nieuwe vastgoedbeleid kijken we kritisch naar onze rol en naar mogelijkheden om marktpartijen meer ruimte te bieden.

4.1 Gemeentelijke vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de gemeente Hilversum omvat eind 2019 271 gebouwen en 478 percelen grond. In totaal heeft dit vastgoed een boekwaarde van € 136 miljoen en een verzekerde waarde van € 500 miljoen. Deze cijfers laten zien dat de gemeente een serieuze vastgoedeigenaar is in Hilversum. Het beheren van deze portefeuille is geen wettelijke taak en deze complexe opgave brengt flinke kosten met zich mee.

De gemeente Hilversum wil tot een portefeuille komen die weliswaar kleiner van omvang zal zijn, maar maatschappelijk van grote betekenis kan zijn omdat bewust is gekozen voor het behouden of verwerven van deze objecten. Bij de afweging voor afstoten, behouden of verwerven van vastgoed maken we onderscheid tussen kernvastgoed en ondersteunend vastgoed. Hierbij kan het gaan om vastgoed in eigendom en om vastgoed dat de gemeente huurt als de situatie daarom vraagt.

Kernvastgoed

- voor wettelijke taken zoals begraven en onderwijs
- voor huisvesting van het bestuur (eigendom)
- voor huisvesting van de eigen organisatie (eigendom of huur)

Ondersteunend vastgoed

- voor huisvesting van maatschappelijk functies als onderwijs, cultuur, sport en welzijn
- verworven panden in het kader van de gebiedsontwikkelingen

Veel huurders van gemeentelijk vastgoed zijn professioneel genoeg om in hun eigen vastgoed te voorzien. De gemeente kan in samenwerking met deze partners sturen op de gemeentelijke doelstellingen zonder dat bezit van vastgoed altijd nodig is. Loslaten van het vastgoed past in een visie waarbinnen regie op kerntaken en uitvoering door partners in de samenleving belangrijke aspecten zijn. De gemeente beperkt zich tot die aspecten die de samenleving niet zelf oppakt of op kan pakken.

Toch zal de gemeente altijd vastgoed in eigendom houden. Maatschappelijk vastgoed is door haar aard niet altijd courant. Bovendien heeft de exploitatie van bepaald maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld cultureel vastgoed) ook regelmatig een subsidierelatie met de gemeente. Als deze subsidie stopt ontstaat er een risico bij de vastgoedeigenaar, waardoor er bij externe (markt)partijen soms weinig animo zal zijn om bepaald vastgoed over te nemen.

Voor- en nadelen verbonden aan het al dan niet bezitten van vastgoed

Voordelen van gemeentelijk bezit zijn:

- + Flexibiliteit in gebruik van het pand (geen huurcontract om aan te houden)
- + Bij goed portefeuillemanagement en beperkt muteren goedkoper
- + Koppeling gebruiker aan eigenaar zorgt voor korte lijnen
- + Grondpositie bij herontwikkeling

De voordelen van het niet bezitten van vastgoed zijn:

- + Flexibiliteit in panden
- + Beperkte financiële risico's
- + Breder aanbod voor gebruiker
- + Nieuwe mogelijkheden voor de markt
- + Geen geïnvesteerd vermogen in 'stenen'

Uitgangspunt 13 – omvang gemeentelijke vastgoedportefeuille

Hilversum wil tot een vastgoedportefeuille komen die weliswaar kleiner van omvang zal zijn, maar maatschappelijk van grote betekenis kan zijn omdat bewust is gekozen voor het behouden of verwerven van deze objecten.

4.2 Situationeel vastgoedbeleid – keuzes maken

Het centrale uitgangspunt is “Geen vastgoed, tenzij”. Dit heeft de volgende consequenties voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille:

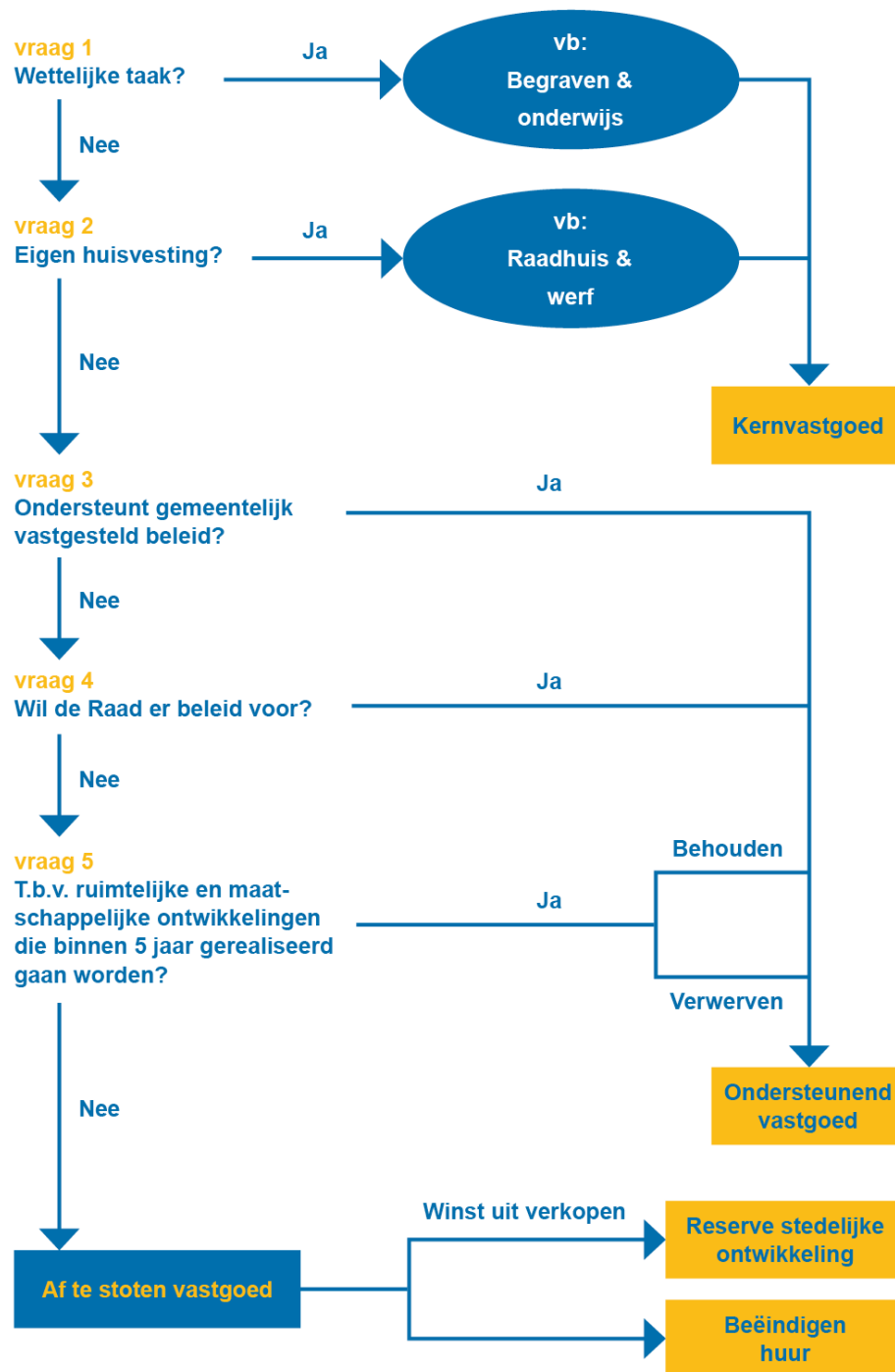
- We stoten panden en grond af die niet bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen.
- We behouden panden en grond met maatschappelijk nut en kiezen daarbij voor een actieve aanpak.
- We verwerven (kopen of huren) panden en grond die een strategische positie innemen voor het realiseren van gemeentelijke doelstellingen.

De gemeente Hilversum hecht veel waarde aan het uitvoeren van haar strategische opgaven. Afhankelijk van de situatie kan worden gekozen voor een actieve verwerving van gronden en opstallen. Zo is het college bevoegd tot aankoop van gronden en panden waarop het voorkeursrecht is gevestigd en om transacties te sluiten die vallen binnen een vastgestelde grondexploitatie.

Beslisboom vastgoedstrategie

De beslisboom vastgoedstrategie helpt om te bepalen welk object wel en welk object niet behoort tot onze kernvoorraad of tot ondersteunend vastgoed. In een uitwerkingsnota Vastgoed worden alle gronden en vastgoed ingedeeld op grond van de beslisboom. Tevens zal ieder object worden voorzien van een verduurzamingsambitie.

Beslisboom Vastgoedstrategie



Toelichting op de vragen uit de beslisboom

Vraag 1 Is het vastgoed nodig voor een wettelijke taak?

Gemeenten hebben geen verplichting om vastgoed in bezit te hebben. Maar gemeenten hebben wel een (wettelijke) taak om in bepaalde voorzieningen te voorzien. In dat kader verwerft, ontwikkelt en huurt de gemeente vastgoed.

- *Begraven:* Op grond van artikel 33 van de Wet op de lijkbezorging moet Hilversum (eventueel samen met andere gemeenten) een gemeentelijke begraafplaats hebben.
- *Onderwijs:* Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen in het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. Voor de financiering hiervan krijgt Hilversum jaarlijks een bijdrage uit het Gemeentefonds.



Villa Vrolik
het eerste integraal kindcentrum (IKC) in Hilversum

Vraag 2 Is het vastgoed in gebruik voor eigen huisvesting?

Het gaat om de volgende gebouwen:

1. Raadhuis, Dudokpark 1, bouwjaar 1931 (eigendom)
2. Stadskantoor, Oude Engweg 23, renovatie 2009 (eigendom)
3. Villa, Oude Engweg 23, bouwjaar 1903 (eigendom)
4. Gemeentewerf, 1e Loswal 24, (eigendom).
5. Sociaal Plein, Wilhelminastraat 1-19, bouwjaar 1997 (huur, huurcontract loopt tot 2021)

Het college heeft in 2019 opdracht gegeven om een strategische huisvestingsvisie op te stellen. Hierin komt te staan hoe we in de toekomst omgaan met huisvesting van de gemeentelijke organisatie en het bestuur. Aanleiding voor het opstellen van deze visie vormen o.a. de duurzaamheidsdoelstellingen voor de gemeente Hilversum die vragen om investeringen in de bestaande gebouwen om deze CO2-neutraal te maken. Een van de belangrijke uitgangspunten is het behoud in eigendom van het monumentale Raadhuis als bestuurscentrum van Hilversum. De huisvesting van andere organisatieonderdelen van de gemeente hoeft niet per se in eigendom te blijven. Welke keuzes we daarbij maken volgt uit de strategische huisvestingsvisie.

Vraag 3 Ondersteunt het vastgoed gemeentelijk vastgesteld beleid?

Het betreft accommodaties waarin functies worden gehuisvest die ondersteunend zijn aan de beleidsdoelen van de gemeente. Veelal gaat het om vastgoed en gronden met een maatschappelijke karakter.

Vraag 4 Wil de raad er beleid voor?

Hilversum is een stad die continu verandert. Dit vraagt ook om flexibiliteit ten aanzien van beslissingen rond vastgoed. De gemeenteraad kan ervoor kiezen om middels een situationeel onderbouwd raadsbesluit een object alsnog toe te voegen aan ons vastgoed.



***De Vorstin
Gemeentelijk vastgoed waar beleid voor is gemaakt***

Vraag 5 Gaat het om vastgoed t.b.v. ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen die binnen 5 jaar gerealiseerd worden?

Als ruimtelijke of maatschappelijke ontwikkelingen binnen 5 jaar gerealiseerd worden, kan de gemeente ervoor kiezen om vastgoed in dat gebied in eigendom te houden of om vastgoed te verwerven. Deze strategische keuze geeft meer mogelijkheden voor sturing bij gebiedsontwikkeling of uitvoering van beleid dat nog in ontwikkeling is.

Uitgangspunt 14 – samenstelling gemeentelijke vastgoedportefeuille

Op basis van onderstaande stellingen bepalen we welke objecten behoren tot de voorraad kernvastgoed en ondersteund vastgoed:

- We stoten panden en grond af die niet bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen.
- We behouden panden en grond met maatschappelijk nut en kiezen daarbij voor een actieve aanpak.
- We verwerven (kopen of huren) panden en grond die een strategische positie innemen voor het realiseren van gemeentelijke doelstellingen.

Procedure bij verwerven vastgoed

Als uit de beslisboom volgt dat de gemeente grond of vastgoed gaat verwerven, starten we altijd met een minnelijk traject. Als wij er niet in slagen om de benodigde grond minnelijk te verwerven, wordt er een keuze gemaakt of we overgaan tot onteigening (als ultiem middel). Dit kan als vroegtijdig een tweesporenbeleid wordt ingezet. Hiermee wordt onnodig tijdverlies voorkomen. De minnelijke verwerving kan ondersteund worden met de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).



***Koninginneweg**
Locatie waar de Wet voorkeursrecht gemeenten op is gevestigd*

Procedure bij afstoten vastgoed

Als uit de beslisboom volgt dat de gemeente vastgoed of grond gaat afstoten, zijn daarvoor verschillende mogelijkheden. Gaat het om eigendom dan zal de gemeente verkopen en gaat de winst naar de reserve stedelijke ontwikkeling (zie hoofdstuk 4). Gaat het om panden die de gemeente huurt, dan zullen we binnen de voorwaarden uit het huurcontract de huur opzeggen.

4.3 Beheer en verhuur gemeentelijke vastgoedportefeuille

Als uit de beslisboom volgt dat we gemeentelijk vastgoed in beheer houden, zijn daarvoor verschillende mogelijkheden.

Permanent beheer

Als de gemeente de intentie heeft om de onroerende zaak structureel in eigendom te houden voor de realisatie van een openbare functie, geven we deze uit in permanent beheer. Zo houden we grip op de kwaliteit van de ruimtelijke ordening. Voor het permanent beheren van een onroerende zaak kunnen we gebruikmaken van verschillende instrumenten zoals pacht, verhuur, opstalrecht, ingebruikgeving en in uitzonderlijke gevallen uitgifte in erfpacht. De kosten voor structureel eigendom worden in principe gedekt uit de reguliere opbrengsten.

Om de onderhoudskosten voor een aantal jaren goed in beeld te brengen wordt iedere vier jaar een meerjarenonderhoudsplanning (MOP) opgesteld.³

Tijdelijk beheer

Van tijdelijk beheer is sprake als we binnen een actieve grondexploitatie of een toekomstige grondexploitatie onroerende zaken in eigendom hebben en die voor een periode willen beheren totdat de gronden of opstallen nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling. Tijdelijk beheer is gericht op instandhouding van de onroerende zaak en het voorkomen van kraak, inbraak, vandalisme en verwaarlozing. Dit moet ertoe leiden dat het pand bij de invulling van de planontwikkeling aan de vereiste kwaliteit voldoet en dat de gemeente tijdig over het pand of de grond kan beschikken. We kunnen hierbij onder andere gebruikmaken van de volgende instrumenten: voortgezet gebruik, antikraak, tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet en (eenjarige) pacht. Bij een strategische aankoop kan er lange tijd verstrijken voordat een plan wordt gerealiseerd. Tijdelijk beheer staat dan ook niet gelijk aan beheer voor korte termijn. De kosten hiervoor worden toegerekend aan de gebiedsontwikkeling (grondexploitatie).

Verhuurbeleid gemeentelijk vastgoed

In 2012 is de nota Huurtarieven voor maatschappelijke gebouwen vastgesteld. Dit beleid wordt als volgt overgenomen.

Als gemeentelijk vastgoed beschikbaar komt voor verhuur, gaan we voor de toewijzing uit van onderstaande volgorde op basis van wettelijke verplichtingen en maatschappelijk belang:

1. Instellingen die de gemeente op grond van wettelijke verplichting in hun huisvesting moet voorzien. Bijvoorbeeld scholen.
2. Gesubsidieerde welzijns- en cultuurinstellingen. Deze instellingen kunnen in huisvesting worden voorzien vanwege het maatschappelijke belang.
3. Als voorgaande instellingen geen belangstelling hebben, wordt de afweging gemaakt om het vastgoed te verkopen. Slechts in uitzonderlijke gevallen zal verhuur aan commerciële partijen plaatsvinden.

Uitgangspunt voor het huurbeleid bij gemeentelijk vastgoed is zakelijkheid en transparantie. We gaan uit van het hoogst mogelijke (maatschappelijke) rendement. De huurprijs van maatschappelijk vastgoed (prioriteit 1 en 2) moet minimaal kostendekkend zijn.

In de uitvoeringsnota Vastgoed onderzoeken we de mogelijkheden om voor maatschappelijke gebouwen over te gaan naar een marktconforme huur met eventueel subsidie als tegemoetkoming.

Voor commerciële huurders (prioriteit 3) geldt een marktconforme huur. Deze wordt door een taxatie vastgesteld.

³ Een meerjarenonderhoudsplanning (MOP) is een langetermijnplan voor het uitvoeren van eigenaarsonderhoud aan gebouwen en terreinen.

4.4 Verduurzaming gemeentelijke vastgoedportefeuille

In het klimaatakkoord staat dat gemeenten in 2040 een energieneutrale vastgoedportefeuille moeten hebben. In het Energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat het bedrijfsleven en overheden zich inzetten voor de realisatie van energiebesparende maatregelen die zich in vijf jaar of sneller terugverdienen.

De gemeente Hilversum heeft in het Jaarplan Energietransitie 2019 de ambitie uitgesproken om in 2022 een energieneutrale organisatie te hebben. De gebouwen in eigen gebruik zoals het raadhuis, de villa en het stadskantoor moeten in 2022 CO2-neutraal zijn en het ondersteunend vastgoed in 2040.

Uitgangspunt 15 – verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Een belangrijk onderdeel van het beheren van de portefeuille is het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Het vastgoed voor de eigen bedrijfsvoering krijgt daarbij de prioriteit.

Een belangrijk onderdeel van het beheren van de portefeuille is daarom het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Gebouwen ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering krijgen daarbij de eerste prioriteit. De rest van het gemeentelijk vastgoed wordt gelabeld (bijvoorbeeld ‘onderwijshuisvesting’ of ‘monument’). Aan ieder label koppelen we vervolgens een verduurzamingsambitie en een uitvoeringstermijn.

Het moment van een renovatie, het opstellen van een meerjarenonderhoudsplanung (MOP) of het uitvoeren van een herinspectie is een logisch moment om duurzame maatregelen te beoordelen en toe te passen in een duurzaam meerjarenonderhoudsplanung (DMOP).

De gemeente Hilversum kiest ervoor om bij verkoop van vastgoed geen extra duurzaamheidsverplichtingen mee te geven. Wel gelden de wettelijke verplichtingen voor verduurzaming. Voor af te stoten woningen zullen we onderzoeken in hoeverre we kunnen eisen dat deze pas na verduurzaming verkocht mogen worden.

Uitgangspunt 16 - verduurzaming bij verkoop gemeentelijk vastgoed

De gemeente Hilversum kiest ervoor om bij verkoop van vastgoed de wettelijke verplichtingen voor verduurzaming op te leggen. Voor af te stoten woningen zullen we ten minste een advies meegeven om de woning aardgasvrij te maken.

5 Reserve stedelijke ontwikkeling

De vraag naar woningbouw is groter dan ooit. Een groot deel van deze woningen zal in stedelijk gebied worden ontwikkeld. Maar binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is ingewikkelder en duurt langer dan in het buitengebied. Financiering voor complexe gebiedstransformaties is vaak moeilijk te vinden omdat de hoge risicoprofielen marktpartijen en hun beleggers en financiers afschrikken.

Als ontwikkelingen aansluiten bij de gemeentelijke doelstellingen kan de gemeente een financiële bijdrage leveren vanuit de reserve stedelijke ontwikkeling. Deze bestemmingsreserve kan worden vergroot door toevoegingen uit incidentele opbrengsten zoals meeropbrengsten uit verkoop of anterieure overeenkomsten. Op die manier worden de inkomsten uit verkoop van niet-strategisch vastgoed weer ingezet voor ontwikkelingen in de stad.

Doel

Het doel van de reserve is winsten uit verkopen van vastgoed en grond (de bezittingen van Hilversum) ook weer te investeren in de ontwikkeling van de stad. Dit geldt niet voor verkoopopbrengsten waarvoor al eerder een bestemming is afgesproken en vastgelegd is in de begroting. Een bijdrage uit de reserve stedelijke ontwikkeling is bestemd voor ontwikkelingen die een maatschappelijk doel dienen en waarbij aantoonbaar sprake is van marktfalen. Uit de reserve kunnen we projectkosten betalen, maar bijvoorbeeld ook verliezen op grondexploitaties die geen financieel maar wel een maatschappelijk rendement opleveren. De gemeente kan bijvoorbeeld sturen op de ontwikkeling van een gebied door gronden en/of panden aan te kopen lang voordat een ontwikkeling is gestart. Hiermee geven we een positief signaal af naar de markt. Doordat er middelen beschikbaar zijn, kan snel worden gehandeld als een situatie zich voordoet.

Rendement

Doordat de bestemmingsreserve zich richt op complexe projecten met een maatschappelijk nut gelden voor de investeringen andere rendementseisen dan voor reguliere investeringen. Vanuit maatschappelijk oogpunt wordt een andere afweging gemaakt wat betreft risico en rendement. Daarmee worden projecten die met dure reguliere financiering niet haalbaar zijn toch mogelijk. De financiële component in de businesscase is zeer belangrijk, maar wordt bepaald door de vooraf duidelijk aangegeven maatschappelijke kaders.

Voorbeelden

Het kan bijvoorbeeld gaan om projecten waarvan wordt verwacht dat een sluitende businesscase mogelijk is, maar die de markt niet rond krijgt vanwege hoge kosten van de financiering door het risicoprofiel. Andere mogelijkheden zijn strategische aankoop van panden op plekken waar behoefte is aan meer groen of meer kwaliteit in de openbare ruimte .

Een mooi voorbeeld is de sloop van het GAK-gebouw in 2018 om van het stationsgebied een aantrekkelijke en groene entree van Hilversum Mediastad te maken. Een ander voorbeeld van een ontwikkeling die heeft geleid tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is woonwagenvak Egelshoek.

Uitgangspunt 17 – reserve stedelijke ontwikkeling

Opbrengsten vanuit de verkoop van niet-strategisch vastgoed worden toegevoegd aan de reserve stedelijke ontwikkeling. Dit geldt niet voor verkoopopbrengsten die al eerder een bestemming hebben gekregen. Het doel van de reserve is winsten uit verkopen van vastgoed en grond (de bezittingen van Hilversum) weer te investeren in de ontwikkeling van de stad. Hiermee kan de gemeente waar nodig actief sturen op ontwikkelingen in de stad die de markt niet oppakt.

6 Uitwerking en vervolg

Deze nota bevat de kaders en de uitgangspunten van het grond- en vastgoedbeleid. De praktische uitwerking daarvan heeft consequenties voor de interne bedrijfsvoering. Ook toekomstige veranderingen in wet- en regelgeving zullen nog van invloed zijn op verdere uitwerking. Daarom is een uitvoeringsagenda opgesteld aan de hand waarvan het grond- en vastgoedbeleid van de gemeente Hilversum nader vorm zal krijgen.

Uitvoeringsagenda

	2019	2020	2021	Na 2021	Wie stelt vast?
Nota grond- en vastgoedbeleid	x				Raad
Raadsbesluit grondprijzen 2020	x				Raad
Strategische huisvestingsvisie gemeentelijke organisatie	x				Raad
Uitwerkingsnota Grondprijzen		x			Raad
Uitwerkingsnota Vastgoed		x			Raad
Verordening middenhuur		x			Raad
Uitvoeringsnota Risicomanagement en Planning & Control			x		Raad
Uitwerkingsnota Bovenwijkse voorzieningen en toerekening grondexploitaties			x		Raad

Bijlage 1 Instrumenten voor grondpolitiek

Wanneer de gemeente sturing wil geven aan de realisatie van gemeentelijke (ruimtelijke) doelstellingen kan zij daarvoor, binnen de kaders van wet- en regelgeving, verschillende instrumenten inzetten. De belangrijkste instrumenten zijn:

Wet en besluit ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan regelt de gemeente, volgens de wensen van de raad, op welke wijze de gronden bebouwd en gebruikt worden, waardoor inhoud en sturing gegeven kan worden aan ruimtelijke doelstellingen.

Beheersverordening

Een beheersverordening is een regeling die de gemeenteraad kan vast stellen en die bepalingen bevat om een bestaande situatie te handhaven. Het instrument heeft tot doel ruimtelijke regels te stellen voor gebieden waarin de bestaande situatie bevroren kan worden. De beheersverordening vervangt het bestemmingsplan en moet ook eens in de 10 jaar worden herzien.

Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.2, lid 1, sub a onder 3 Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet worden voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Omgevingsplan

Op basis van de op handen zijnde Omgevingswet moet de gemeente de bestemmingsplannen en beheersverordeningen vervangen door 1 omgevingsplan.

Exploitatieplan

Een gemeentelijk exploitatieplan bevat een grondexploitatie en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgifte categorieën. Daarnaast kan het exploitatieplan gemeentelijke locatie-eisen bevatten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de openbare voorzieningen en het bouwrijp maken. In het exploitatieplan kunnen eveneens bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en koppeling van bepaalde onderdelen en over het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst is de overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente sluit met een of meer particuliere grondeigenaren voorafgaande aan het vaststellen van een bestemmingsplan, al dan niet met exploitatieplan. In de overeenkomst worden de zaken geregeld, waaronder in ieder geval het kostenverhaal, die (anders in een exploitatieplan geregeld (kunnen) worden. In verband met de daarbij horende contractsvrijheid kunnen in de overeenkomst meer zaken geregeld worden dan via het exploitatieplan.

Posterieure overeenkomst

De posterieure overeenkomst is de overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente sluit met een particuliere eigenaar na het vaststellen van het exploitatieplan en de planologische maatregel. De overeenkomst mag niet afwijken van de inhoud van het exploitatieplan. De gemeente en een particuliere eigenaar mogen daarin wel zaken uit het exploitatieplan uitwerken en daarnaast nog andere zaken (die niet in het exploitatieplan kunnen worden opgenomen) regelen.

Omgevingswet (omgevingsvisie)

De aankomende Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincie en gemeente een omgevingsvisie te maken. In de omgevingsvisie moeten de overheden rekening houden met verschillende belangen in een gebied. Nu beslissen de overheden vaak alleen over een deelproject zonder aandacht te hebben voor de andere plannen voor het gebied. Tevens zullen de gemeentelijke bestemmingplannen vervangen moeten worden door 1 omgevingsplan. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2021 in werking. Er wordt nog volop gewerkt aan de uitvoeringswet- en regelgeving.

Crisis- en herstelwet

De crisis- en herstelwet (Chw 2010) is bedoeld om bouwprojecten sneller uit te kunnen voeren en daarmee de crisis tegen te gaan. In het voorjaar van 2015 trad het laatste deel van de wet in werking. Hierdoor zijn onder andere nieuwe innovatieve experimenten en bijlagen aan de wet toegevoegd. De Crisis- en herstelwet zal opgaan in de Omgevingswet.

Minnelijke verwerving

De gemeente krijgt de betreffende gronden te koop aangeboden of gaat zelf de grondeigenaar benaderen of deze bereid is tot verkoop over te gaan. Indien het in een dergelijk geval lukt om tot overeenstemming te komen over de aankoopprijs en de overige aankoopvoorwaarden kan de verwerving tot stand gebracht worden. Met name bij deze methode heeft de gemeente de mogelijkheid om strategisch- en op de (verre) toekomst gericht – gronden in eigendom te verkrijgen. Ook het ruilen van (op die wijze) verkregen gronden kan daartoe een bijdrage leveren.

Samenwerking

Via bijvoorbeeld een (realisatie) overeenkomst of een bepaalde vorm van samenwerking (gezamenlijke rechtspersoon) afspraken maken met een marktpartij om de gemeentelijke doelstellingen te realiseren.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De gemeente kan overeenkomstig de voorgeschreven wijze een voorkeursrecht vestigen in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht wordt gevestigd op de daartoe – door de Gemeenteraad – aangewezen percelen grond en heeft tot resultaat dat de grondeigenaar bij een voorgenomen vervreemding de betreffende percelen eerst te koop moet aanbieden aan de gemeente. (Deze wet zal worden verweven in de nieuwe Aanvullingswet grondeigendom.)

Onteigeningswet

Indien voldaan wordt aan de vereisten zoals omschreven in de Onteigeningswet kan de gemeente overgaan tot onteigening van de benodigde gronden. Aangezien de wettelijke vereisten vrij streng zijn en de grondeigenaren onder voorwaarden ook nog over kunnen gaan tot het zelf realiseren van de ruimtelijke ontwikkeling is deze methode van verwerving relatief beperkt en heeft alleen nut wanneer het anderszins niet mogelijk is om de gewenste bestemming(en) van een bestemming/omgevingsplan te realiseren. (Deze wet zal worden verweven in de nieuwe Aanvullingswet grondeigendom.)

Aanbestedingswet

Bij losse kavelverkoop geldt dat de randvoorwaarden meestal reeds vastliggen in het ruimtelijke plan (bestemming- of omgevingsplan) en de overige (gemeentelijke) wet- en regelgeving. Bij uitgifte van een (gedeeltelijk) gebied voor grotere kavelontwikkeling geldt dat de sturing het grootst is indien tot uitgifte via aanbesteding wordt overgegaan. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan de gemeente op basis van de Aanbestedingswet ook verplicht zijn om op die wijze tot gronduitgifte over te gaan.

Gronduitgifte

Via verschillende methoden waarop gronden uitgegeven kunnen worden zoals, verkoop, verhuur en erfpacht met de daarop van toepassing te verklaren voorwaarden , sturen op de gemeentelijke doelstellingen.