Opiniërend debat in Commissie Ruimte

Nota beleidskeuzes: actualisatie Nota grondbeleid 2020-2024

De Nota grondbeleid moet geactualiseerd worden Welke keuzes maakt u?

Elke gemeente voert een grondbeleid. Doel van dit beleid is dat grond in voldoende mate en op tijd beschikbaar is. Bijvoorbeeld voor woningbouw, wegen of wateropvang. Ook ontwikkelt de maatschappij zich en verandert het klimaat. Daarom moet de inrichting van de omgeving regelmatig worden aangepast.

Het grondbeleid in Vught is gebaseerd op de Nota grondbeleid. De huidige nota is de *Kadernota integraal grondbeleid 2004* (hierna te noemen "grondnota 2004", zie bijlage 1). Het is tijd om deze nota te actualiseren. Het is ook een gelegenheid om het grondbeleid te herijken en nieuwe keuzes te maken.

1.1 Doelstelling Nota grondbeleid

Grondbeleid is een hulpmiddel om ruimtelijke doelstellingen te realiseren. In deze nota geven we aan hoe we grondbeleid inzetten om die ruimtelijke doelstellingen te behalen. We maken daarbij onderscheid tussen een actief en een faciliterend grondbeleid. Dit wordt in de nota uitgelegd. Ook gaat de nota in op de instrumenten die de gemeente hanteert en de voorwaarden waaronder de gemeente deze toepast. Dat maakt het hoofdzakelijk een kaderstellend en praktisch document.

De ruimtelijke doelstellingen maken geen onderdeel uit van de Nota grondbeleid. Denkt u hierbij aan de keuze voor bepaalde woningtypen en segmentprijzen. Deze leggen we vast in volkshuisvestelijke instrumenten zoals de woonvisie of in anterieure overeenkomsten.

1.2 Waarom (nu) actualisatie

De grondnota 2004 is verouderd. De voornaamste redenen voor een actuele nota zijn:

a. De wijze waarop gebiedsontwikkelingen plaatsvinden en de rollen die verschillende partijen daarbij hebben, zijn veranderd. De huidige nota sluit daar niet (volledig) meer op aan.
b. Sinds 2004 zijn er veel wijzigingen geweest op het gebied van wet- en regelgeving. Denk hierbij aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Crisis- en herstelwet (Chw), het staatsteunrecht en regelgeving van de commissie Besluit begroting verantwoording provincies en gemeenten (BBV).
c. De financiële verordening schrijft voor dat de nota periodiek geactualiseerd moet worden. Vanuit de interne controle, maar ook door de accountant, is hier aandacht voor gevraagd.

Daarnaast zijn er twee actuele, autonome ontwikkelingen van invloed op een nieuwe grondnota:

1. Helvoirt wordt per 1-1-2021 deel van Vught als gevolg van de herindeling Haaren.
2. Daarnaast treedt op 1-1-2021 de Omgevingswet waarschijnlijk in werking.

Beide ontwikkelingen worden hieronder kort toegelicht.

Ad 1.Haaren/Helvoirt
Na de herindeling Haaren maakt Helvoirt deel uit van de gemeente Vught. Het beleid van Haaren blijft twee jaar (dus tot en met 31-12-2022) van kracht voor het grondgebied Helvoirt. Tenzij de Vughtse gemeenteraad het beleid van Vught van toepassing verklaart op het grondgebied Helvoirt. Dit besluit kan de raad echter pas vanaf 1-1-2021 nemen. Vooruitlopend op een eventueel besluit is het goed om de samenhang met het grondbeleid Haaren (Helvoirt) te bestuderen en nut en noodzaak te overwegen. In Haaren is het grondbeleid vastgelegd in de Nota grondbeleid 2013-2017 (zie bijlage 2).

Ad 2.Omgevingswet
De gevolgen van de nieuwe Omgevingswet voor het grondbeleid zijn geen onderdeel van de Nota grondbeleid, maar worden ingevuld in specifieke wetgeving. Uitzondering hierop zijn de regels over kostenverhaal (zie voor een toelichting bijlage 4). De op grond hiervan aan te passen onderdelen in de Nota grondbeleid, leggen we ná de inwerkingtreding van de Omgevingswet aan u voor.

Ons advies
U kunt ervoor kiezen de actualisatie uit te stellen tot na de herindeling van de gemeente Haaren. Het gevolg is dat de huidige – verouderde – Nota grondbeleid nog een aantal jaren van toepassing blijft, in afwachting van te ontwikkelen nieuw beleid. Bovendien ligt bij verder uitstel, op het moment van de herindeling, de vraag voor of het 'oude' beleid ook van toepassing wordt op het gehele 'nieuwe' grondgebied. Omdat de huidige nota nog – deels – op oude wetgeving en een achterhaalde visie is gebaseerd, lijkt dit een onwenselijke situatie.

Wij adviseren u daarom om de grondnota dit jaar te actualiseren, om na 1-1-2021 (herindeling) een weloverwogen keuze te maken om het nieuwe, geactualiseerde grondbeleid van Vught op het grondgebied van Helvoirt toe te passen. Vervolgens kunnen we ná de herindeling en ná de inwerkingtreding van de Omgevingswet gezamenlijk aan de slag met een actualisatie van het onderdeel kostenverhaal.

1.3 Doelstelling opiniërend debat

Een Nota grondbeleid is ingewikkeld, maar veel ligt vast in wetgeving. Er zijn maar enkele kaders waar u als raad beleidskeuzes in kunt maken en richting kunt geven aan de ruimtelijke doelstellingen van Vught.

Op de informatiebijeenkomst van 21 november 2019 bent u geïnformeerd over onderwerpen die horen bij grondbeleid en zijn de vast te stellen beleidskeuzes en bijbehorende kaders toegelicht.

Om te komen tot een concept Nota grondbeleid is richting van uw raad gewenst. Met onderhavig stuk willen we uw raad meenemen in de mogelijkheden van kaderstellen bij de Nota grondbeleid, en uitnodigen invulling te geven aan het uit te voeren beleid.

1.4 De vier beleidskeuzes

In deze nota leggen wij u de beleidskeuzes voor om te komen tot een nieuwe grondnota. Deze keuzes worden nader toegelicht in de nota. Per beleidskeuze noemen we de overeenkomsten en verschillen met Haaren. De voorgestelde beleidskaders komen grotendeels overeen met het huidig beleid van Haaren. Alleen het grondprijsbeleid wijkt af. We stellen voor de werkwijze van Vught (rekenmethodiek) voort te zetten in plaats van vaste grondprijzen (beleid Haaren).

1. *Grondbeleid: actief, faciliterend of situationeel*
   De raad kan aangeven welk grondbeleid de gemeente voert en in hoeverre er gebruik

wordt gemaakt van tussenvormen als strategische aankopen of samenwerkingsverbanden.

2. *Instrumenten grondbeleid*
   De raad stelt de kaders en bepaalt wanneer en hoe instrumenten worden ingezet.

3. *Kostenverhaal*
   a. *Gebiedseigen kosten*
      De gemeente is verplicht deze kosten te verhalen. De spelregels voor het verhalen van deze kosten zijn grotendeels vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. De wijze waarop biedt op onderdelen ruimte voor een eigen invulling.
   b. *Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen*
      Sinds 2006 heeft de gemeente daar beleid voor. Vastgesteld dient te worden of dit beleid geactualiseerd dient te worden, en zo ja hoe.
   c. *Kosten bovenwijkse voorzieningen*
      Het is aan de raad om kaders te stellen voor het verhalen van kosten van bovenwijkse voorzieningen

4. *Grondprijsbeleid*
   Het is aan de raad om de grondprijzen (of de methodiek om grondprijzen te bepalen) vast te stellen.

BELEIDSKEUZE 1

Kiezen voor een actief, faciliterend of situationeel grondbeleid

Kies je als gemeente voor een actief grondbeleid of laat je een initiatief aan de markt en stuur je met publiekrechtelijke instrumenten? Wissel je af, of kies je voor een tussenvariant? De raad stelt de kaders als het gaat om soort grondbeleid.

Actief grondbeleid

- De gemeente heeft zelf de gronden in eigendom, of verwerft deze;
- De gemeente maakt de gronden zelf bouwrijp, dus geschikt voor bebouwing. De gemeente sloopt, saneert, legt kabels en leidingen aan en voert de bestemmingsplanprocedure;
- Daarna geeft de gemeente de gronden uit. Dat kan zijn aan een ontwikkelaar, maar ook aan particulieren (CPO, PO);
- Zijn de woningen gebouwd, dan maakt de gemeente ze woonrijp (aanleg groen, parkeren, straten, verlichting, speeltoestellen).

Faciliterend grondbeleid

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

Situationeel grondbeleid

Sinds de crisis merken we dat de wijze waarop gebiedsontwikkelingen plaatsvinden, en de rollen die de verschillende partijen daarbij hebben, zijn veranderd. Een harde keuze in welk grondbeleid je voert is niet altijd eenvoudig te maken. De wijze waarop je als gemeente handelt, is namelijk afhankelijk van een aantal aspecten, dat per locatie anders kan zijn. Denk daarbij aan:

- Bestuurlijke ambitie/beleidsdoelen; in hoeverre worden de ambities en belangen van Vught geborgd en in hoeverre is sturing vereist;
- Eigendomspositie;
- Financiële aspecten; wat zijn de financiële consequenties en risico's en in welke mate kunnen kosten verhaald worden;
- Afspraken met partijen; in hoeverre willen en kunnen marktpartijen de ontwikkeling zelf realiseren.

Het is aan de raad om de kaders vast te stellen, zodat het college per ontwikkeling kan besluiten tot actief of faciliterend grondbeleid (of een tussenvorm/ samenwerking). De afweging ziet dan bijvoorbeeld op:

- Welke risico's vind je aanvaardbaar om je doel te bereiken?
- Wat kan en wil de marktpartij?

Tussenvarianten

- Strategisch: het aankopen van grond om als 'ruilmiddel' in te zetten;
- Stimulerend: het nemen van maatregelen om het voor partijen aantrekkelijk te maken om te gaan ontwikkelen. Dat kan door bijvoorbeeld het proces te faciliteren, te investeren in infra en openbare ruimte en subsidie te verstrekken;
- Samenwerken: de gemeente en private partij gaan samen een locatie ontwikkelen. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld:

- PPS. Samenwerken in de vorm van een 'Publiek Private Samenwerking' kan door een apart opgerichte vennootschap of via een overeenkomst;
- Bouwclaim. Dit wordt vooral toegepast als (meerdere) private partijen grond in een gebied hebben. Hierbij verkopen de private partijen de grond aan de gemeente in ruil voor het recht of plicht op afname van bouwrijpe kavels.
- Concessie. De gemeente besteedt de grond aan en laat zoveel mogelijk over aan de markt.

Afweging

1. Welk grondbeleid wil de gemeente Vught voeren? Actief, faciliterend of situationeel?
2. In hoeverre wilt u gebruik maken van tussenvormen, bijvoorbeeld strategische aankopen of samenwerkingsverbanden?

Grondnota 2004
De huidige grondnota 2004 gaat uit van een actief grondbeleid waar dat mogelijk is. Dat wordt beoordeeld aan de hand van een afwegingskader, dat toeziet op financiële haalbaarheid, realisatie van ruimtelijke doelstellingen en het borgen van de gemeentelijke regierol. Bij samenwerking met de markt, geeft de 'oude' grondnota een voorkeursvolgorde van marktpartijen.

Beleid Haaren
De gemeente Haaren voert een meer situationeel grondbeleid. Het komt er in het kort op neer dat per individueel geval beoordeeld wordt of actief aankopen noodzakelijk is. Deze afweging vindt plaat aan de hand van:

- Financiële aspecten (ook risico's);
- Gewenste mate van regie en sturing;
- Een voorziene herontwikkeling binnen 10 jaar van de aan te kopen grond.

Gevolgen Herindeling Haaren voor Vughts grondbeleid
Het beleid van Haaren is op hoofdlijnen gelijk aan het beoogde grondbeleid van de gemeente Vught. In de praktijk voert Vught ook al een situationeel grondbeleid, voor zover dit kan binnen de kaders van de grondnota 2004. De beleidskeuzes en –kaders die we u in deze nota voorleggen, borduren daarop voort en voorzien in een eenduidig situationeel grondbeleid.

Argumenten en kanttekeningen
Welk grondbeleid past het beste bij de gemeente Vught? Voor een goede afweging zetten we de zaken op een rijtje.

Actief grondbeleid
Bij een actief grondbeleid houdt de gemeente veel regie. Het voordeel is dat je maximale sturing houdt. Je kunt privaatrechtelijk (juridisch en financieel) sturen en ook de planning in de hand houden. Daarnaast komt eventuele winst ten goede aan de gemeente.

Een nadeel van actief grondbeleid is dat je als gemeente financieel risico loopt. Bovendien vraagt de intensieve regie meer capaciteit.

Faciliterend grondbeleid
Een faciliterende gemeente laat de ontwikkeling vooral aan de markt. Voordeel is dat de gemeente geen of weinig financieel risico loopt en dat deze aanpak minder capaciteit vergt. Een ander voordeel is dat bij uitzonderlijke of complexe ontwikkelingen een beter gebruik gemaakt wordt van de beschikbare expertise en creativiteit van de markt.

Daar tegenover staat dat de gemeente minder privaatrechtelijk (juridisch en financieel) kan sturen. Met behulp van de kaders van bijvoorbeeld bestemmingsplan en woningbouwprogramma is wel publiekrechtelijke sturing mogelijk. Omdat op een bestemmingsplan geen uitvoeringsplicht rust, is er geen sturing op de planning, wel op fasering.

Ook 'nadelig' is dat het faciliterend grondbeleid geen winst oplevert. Omdat de gemeente alle gemaakte kosten om de ontwikkeling mogelijk te maken verhaalt op de ontwikkelaar (zie beleidskeuze 3 kostenverhaal), is deze vorm van grondbeleid kostenneutraal.

Situationeel grondbeleid
Het voeren van een grondbeleid is geen doel op zich. Je kunt er initiatieven van derden en eigen (ruimtelijke) doelstellingen mee realiseren. Welke doelen dat zijn, stel je vast in beleidskaders als een structuurvisie, coalitieakkoord of woonvisie. Een grondbeleid dat meer maatwerk toestaat, biedt een fijner instrumentarium om te sturen op deze doelen.

Met situationeel grondbeleid kun je maatwerk creëren. Ook als het gaat om de afwegingen tussen bijvoorbeeld het realiseren van je eigen beleidsdoelstellingen en financiële gevolgen. En daarmee kun je met situationeel grondbeleid een bewuste keuze maken per project, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van dat project.

Voorstel beleidskeuze

Na de verkenning van de diverse vormen van grondbeleid en een afweging van de bijbehorende voor- en nadelen, zijn we aanbeland bij het doen van een voorstel voor een keuze. Het voorstel is om te kiezen voor het situationele grondbeleid, dat – zoals vermeld – eigenlijk al praktijk is, en dit te combineren met de volgende werkwijze.

- Bij elke ontwikkeling of project kiezen we de best bijpassende vorm. Dat doen we aan de hand van drie kernvragen, die ons helpen een goede afweging te maken. Deze kernvragen zijn:
    - In hoeverre draagt de ontwikkeling bij aan de ambities en belangen van Vught én in welke mate is sturing vereist?
    - Welke financiële consequenties en risico's kleven aan de ontwikkeling en in welke mate kunnen en willen we kosten verhalen?
    - Kunnen en willen de marktpartijen de ontwikkeling zelf optimaal realiseren?
- Om het bovengenoemde afwegingskader goed en eenduidig te kunnen toepassen, stellen we voor elke ontwikkeling een projectopdracht op. Deze bevat alle informatie die nodig is voor een weloverwogen keuze van het best bijpassende grondbeleid. De informatie heeft betrekking op de volgende uitgangspunten:
    - De inzet van de instrumenten en een eventueel verwervingsplan;
    - De ambities en het maatschappelijk belang van de gemeente;
    - De grondposities;
    - Capaciteit van de gemeente;
    - Risico's, tijdpad en financiën.
- Na de keuze van grondbeleid voor een ontwikkeling, maken we een startdocument op. Dit is de basis voor de onderhandelingen met de markt. Kiezen we voor een actieve rol, dan bevat dit document ook de strategie voor de verwerving van gronden. Andere zaken die in het startdocument aan de orde komen, zijn:
    - De prijs die de gemeente bereid is te betalen en een scan/opzet van de totale kosten voor het verwerven;

- Het moment van grondverwerving; hoe dichter bij een ontwikkeling hoe duurder de grond;
- De risico's die gepaard gaan met de verwerving en de beheersmaatregelen;
- De gevolgen van de verwerving voor de financiële positie van de gemeente.

- Strategisch grondaankopen: zie Beleidskeuze 2 instrumenten grondbeleid.

BELEIDSKEUZE 2

Wanneer en hoe zetten we onze instrumenten voor grondbeleid in

Om haar grondbeleid naar wens te kunnen voeren, heeft de gemeente diverse instrumenten ter beschikking. Het moment en de wijze van inzet van deze beleidsinstrumenten bepaalt de raad. Het is onderdeel van de kaders die de raad vaststelt en waarbinnen het college het grondbeleid uitvoert.

Bij faciliterend grondbeleid kan er gebruik gemaakt worden van de instrumenten anterieure overeenkomst of exploitatieplan. Dit komt aan de orde bij de beleidskeuze 'kostenverhaal'.
In situaties waarin de gemeente een meer actief grondbeleid voert, kan zij instrumenten inzetten voor grondverwerving, vervreemding en beheer, zoals:

- Minnelijke verwerving;
- Strategische aankopen;
- De Wet voorkeursrecht gemeenten;
- Onteigening;
- Diverse vormen van tijdelijk of permanent beheer;
- Gronduitgifte.

Afweging

Welke kaders stelt de gemeenteraad vast voor de inzet van instrumenten?

Grondnota 2004
De Grondnota 2004 gaat nog uit van een actief grondbeleid, waarin de gemeente strategische grondaankopen doet. Voor deze privaatrechtelijke (rechts) handelingen is het college bevoegd. Het verstrekken van het krediet is echter een bevoegdheid van de raad. Omdat de begroting geen rekening houdt met strategische aankopen, moet de raad voor elke aankoop krediet verstrekken. Dit staat snelle besluitvorming in de weg. Daarnaast is het vrijwel onmogelijk het vertrouwelijke karakter van vooral strategische aankopen te borgen. De raad stelt daarom het inhoudelijke-, financiële-, procedurele- en verantwoordingskader vast waarbinnen het college kan besluiten tot aankopen[1].

Beheer
Gronden die de gemeente verwerft maar nog niet exploiteert, worden beheerd. De grondnota 2004 maakt een onderscheid tussen permanent en tijdelijk beheer.

Gronduitgifte
Als instrumenten bij de uitgifte van grond vermeldt de grondnota 2004 verkoop, erfpacht, pacht, verhuur en ruiling.

Beleid Haaren
Zoals vermeld, voert de gemeente Haaren een min of meer situationeel grondbeleid. Gaat deze gemeente bij een locatieontwikkeling voor een actief grondbeleid, dan kiest het college de best passende verwervingsstrategie en –instrumenten. Daarbij houdt het rekening met de volgende uitgangspunten van de gemeenteraad:

- Minnelijke grondverwerving heeft de voorkeur
- In nieuw te ontwikkelen locaties vestigt de gemeente zo nodig een voorkeursrecht.

1 Een dergelijk kader is nooit vastgesteld.

- Geven de omstandigheden er aanleiding toe, dan gebruikt de gemeente het onteigeningsinstrument.

Strategische grond aankopen
De gemeente Haaren hanteert drie randvoorwaarden bij strategische grondaankopen:
- Met de aankoop versterkt zij haar regiefunctie bij de ontwikkeling aanmerkelijk;
- Het is aannemelijk dat de aangekochte grond binnen een periode van tien jaar wordt (her)ontwikkeld, bij voorkeur aan te tonen met beleid of een planologische visie;
- De gemeente maakt een risicoanalyse om te voorkomen dat er op basis van koopsom, verwacht renteverlies en te genereren exploitatieopbrengsten een substantieel verlies wordt geleden op de aankoop of de toekomstige grondexploitatie.

Afstoten grond
De gemeente Haaren stoot 'niet-strategische' grondposities af, niet beoogd voor ontwikkeling of exploitatie, tenzij deze kunnen worden ingezet als ruil- of compensatiegrond.

Verhuren of verpachten
Om opbrengsten te genereren, verhuren of verpachten we gronden, die:
- om strategische reden zijn aangekocht en niet direct inzetbaar zijn voor ontwikkeling;
- of dienen als compensatie- of ruilgrond.

In uitzonderingsgevallen gaan we een 'gebruiksovereenkomst-om-niet' aan. Voor percelen die worden aangehouden tot een ontwikkeling zich voordoet, houdt Haaren de beheerskosten zo laag mogelijk. De gemeente voert een overzichtelijke en actuele registratie voor het beheer van gemeentelijke gronden.

Bij grond die de gemeente Haaren verpacht, gelden de volgende uitgangspunten:
- Het college sluit geen nieuwe reguliere (langdurende) pachtovereenkomsten.
- Bij beëindiging van reguliere pacht overweegt het college of hij de grond van jaar tot jaar verpacht, op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst, of dat hij de grond openbaar verkoopt.
- De gemeente gaat voor een maximale pachtprijs volgens het Pachtprijzenbesluit 2011.

Gevolgen Herindeling Haaren op aan u voorgestelde beleidskeuze
De voorgestelde beleidskeuzes zijn op hoofdlijnen gelijk met het beleid van Haaren.

Argumenten en kanttekeningen
Welke instrumenten passen het best bij het Vughts grondbeleid? Om een goede keuze te kunnen maken, geven we u de volgende uitgangspunten en kanttekeningen mee:
- De kaders van de Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigenen zijn verankerd en liggen vast in formele wetgeving;
- Het strategisch aankopen van gronden kan noodzakelijk/ wenselijk zijn;
- De raad verstrekt vooraf geen bestedingsruimte voor strategische aankopen.

Voorstel beleidskeuze

Om te komen tot een succesvolle ontwikkeling van een locatie voert de gemeente een actief of facilitair grondbeleid. Daarbij kan het gemeentebestuur kiezen voor instrumenten. Het zijn de gereedschappen voor grondbeleid. Hieronder stellen we u een selectie van instrumenten voor, met als doel het voeren van een succesvol, situationeel, Vughts grondbeleid.

Verwerving

- Minnelijke verwerving is het uitgangspunt voor ontwikkelingen waarbij de gemeente kiest voor een actieve vorm van grondbeleid;
- Het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten dient weloverwogen plaats te vinden. Het kan namelijk zorgen voor een 'opwarmend effect' van de gronden en aanleiding geven tot onbedoelde speculatie en financiële onrust. Indien nodig maakt de gemeente gebruik van dit instrument;
- Het instrument onteigening kan op twee wijzen worden ingezet. Enerzijds als middel om gronden (dwingend) te verwerven en/of overdracht aan derden te voorkomen. Zo nodig kan het ook een drukmiddel zijn in de onderhandelingen over minnelijke grondaankoop. Dit instrument kan slechts worden ingezet als de gemeente voldoende getracht heeft om de grond minnelijk te verwerven en het bereiken van overeenstemming niet mogelijk is.
- Bij strategische grondaankopen hanteren we het voorzichtigheidsprincipe. Dat heeft te maken met de risico's. De aan te kopen grond moet voldoen aan één of meer van de volgende kenmerken:
    - Gronden zijn van cruciaal belang voor een voorgenomen ontwikkeling (sleutelpercelen);
    - Gronden zijn in de toekomst geschikt voor eigen gebruik om publieke doelen te kunnen realiseren;
    - Gronden kunnen als ruilgrond of compensatiegrond dienen (voor sleutelpercelen of gronden voor eigen gebruik);
    - Gronden kunnen ongewenste ontwikkelingen voorkomen;
    - Gronden grenzen aan gemeentegrond (het gaat om de aankoop van grond van de buren) en kunnen bijdragen aan een toekomstige uitbreiding van de gemeentelijk eigendommen.
- Bij elke voorgenomen strategische grondaankoop brengen we de financiële consequenties en risico's in kaart om mee te wegen bij de besluitvorming.

Beheer

- Tijdelijk beheer:
  Aangekochte gronden worden tijdelijk beheerd tot het moment van ontwikkeling.
  Worden de verworven gronden geëxploiteerd, dan komen de kosten en opbrengsten van tijdelijk beheer ten laste dan wel ten bate van de grondexploitatie. Bij het tijdelijk beheer van grond en vastgoed sluiten we een tijdelijke verhuur- of pachtovereenkomst af. Kiest de gemeente voor tijdelijke natuurontwikkeling als vorm van beheer voor een toekomstig bouwterrein, dan doen we dat op basis van de 'regeling tijdelijke natuur'.

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

Er is een drietal notities waarin diverse vormen van grondbeheer zijn vastgelegd:
1. Beleidsnotitie Beheer reststroken 2011
2. Herwaardering Prijsmethodiek verkoop en verhuur reststroken 2013
3. Notitie pachtbeleid: duurzame gronduitgifte (2020-2024)

Gronduitgifte
Het laatste instrument van grondbeleid is gronduitgifte. Gronduitgifte vindt plaats binnen de wettelijke kaders en mogelijkheden. Voor gronduitgifte in het bijzonder gelden ook (Europese) regels met betrekking tot aanbestedingsrecht en staatssteun. Uitgangspunt is dat de verkoopsom of de uitgiftevergoeding markt conform is, zoals beschreven in Beleidskeuze grondprijzen.

De wijze van uitgifte stellen we per situatie vast. Natuurlijk zorgt de gemeente ervoor dat de gronduitgifte niet leidt tot ongewenste ontwikkelingen die botsten met haar eigen ruimtelijke doelstellingen.

Mogelijke vormen van uitgifte zijn:
1. Grondverkopen;
2. Verhuur;
3. Pacht;
4. Bruikleen;
5. Erfpacht.

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

BELEIDSKEUZE 3

Welke kosten verhalen we en hoe?

Grondbeleid kost geld. De kosten (terug te vinden in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening) zijn divers. Denk bijvoorbeeld aan de kosten van het bouwrijp maken, het aanleggen van wegen en riolering of het beheren van grond met tijdelijke natuur. Kopers van de grond profiteren van de getroffen voorzieningen. Daarom is het logisch dat we de kosten hiervan op hun verhalen.

De kosten kunnen we op twee manieren verhalen; privaatrechtelijk of publiekrechtelijk.

Privaatrechtelijk
De gemeente kan twee soorten privaatrechtelijke overeenkomsten met de koper van de grond afsluiten: de anterieure en posterieure kostenverhaalsovereenkomst. De eerste sluiten partijen af vóórdat het bestemmingsplan is vastgesteld. De tweede (posterieure) overeenkomst is gebaseerd op het exploitatieplan, dat dan gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Publiekrechtelijk
Publiekrechtelijk verhalen we kosten via het exploitatieplan.

Kosten gebiedsontwikkelingen
Geen twee gebiedsontwikkelingen zijn precies hetzelfde en dat geldt ook voor de bijbehorende kosten. We onderscheiden drie soorten kosten:

1. Gebiedseigen kosten: kosten die de gemeente uitsluitend maakt voor het exploitatiegebied in kwestie. Ze zijn gerelateerd aan één ontwikkeling en er is uitsluitend profijt voor de betreffende ontwikkeling, zoals een weg om woningen in een nieuwe woonwijk te ontsluiten.
2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen; kosten die de gemeente maakt voor voorzieningen waar de hele gemeente van profiteert. Bijvoorbeeld een doorgaande fietsroute door Vught. Bij het verhalen van deze kosten, geldt een aantal voorwaarden/uitgangspunten.
    - We mogen de kosten verhalen.
    - Er zijn geen wettelijke voorwaarden aan het kostenverhaal, dus we kunnen 'vragen wat we willen'. Maar dat gaat niet helemaal op, omdat een marktpartij zal verwachten dat de kosten min of meer gebaseerd zijn op de zogenaamde PPT-criteria (zie hieronder).
    - Sinds 2006 heeft de gemeente beleid om, bij nieuwe initiatieven, een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen te vragen. Dat is geregeld in de 'Nota Fonds Bovenwijkse voorzieningen 2006' (bijlage 3). Hoewel de Nota van 2006 is verouderd en niet meer aansluit op de huidige regelgeving, zijn hierop gebaseerde afspraken nog steeds geldig omdat we:
        - de bijdragen van partijen vastleggen in een separate anterieure overeenkomt;
        - in deze overeenkomst rechtsgeldige afspraken (mogen) maken met partijen;
        - de hoogte en aanleiding van de bijdragen baseren op de Nota Fonds Bovenwijkse voorzieningen 2006.
3. Kosten bovenwijkse voorzieningen: kosten die de gemeente maakt voor meerdere exploitatiegebieden. Bijvoorbeeld een randweg of rotonde waar meerdere wijken van profiteren.

Afweging

Op welke wijze verhaalt de gemeente de kosten van haar grondbeleid?

Hierboven hebben we de drie kostensoorten bij grondbeleid vermeld. Elke kostensoort kent zijn eigen mogelijkheden én voorwaarden tot verhaal. Bij deze afweging en beleidskeuze gaat het erom per kostensoort de – voor Vught – meest geschikte vorm van kostenverhaal te vinden. Hieronder ziet u per kostensoort welke ruimte er is voor gemeentelijk beleid.

1. *Gebiedseigen kosten:*
   De gemeente is verplicht deze kosten te verhalen. De spelregels hiervoor zijn grotendeels vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening. De wijze waarop we de regels toepassen biedt enige ruimte voor interpretatie.
2. *Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen;*
   Sinds 2006 heeft de gemeente daar beleid voor. Nu moeten we beoordelen of we dit beleid moeten actualiseren, en zo ja hoe.
3. *Kosten bovenwijkse voorzieningen:*
   Het is aan de raad om kaders voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen vast te stellen.

Grondnota 2004
Het kostenverhaal in de Grondnota 2004 is van voor de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en niet meer actueel.

Beleid Haaren
Bij faciliterend grondbeleid kiest de gemeente Haaren voor een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij. Is er nog geen anterieure overeenkomst voor het vaststellen van het bestemmingsplan, dan gebruikt de raad een exploitatieplan om kostenverhaal zeker te stellen bij de vergunningverlening.

Gevolgen Herindeling Haaren op aan u voorgestelde beleidskeuze:
Het beleid van Haaren en Vught sluit op elkaar aan. Haaren verhaalt gebiedseigen kosten. Er is een voorkeur voor een anterieure overeenkomst en als dat niet lukt, dan gebruikt de gemeente een exploitatieplan.

Argumenten en kanttekeningen
Voordat we het voorstel voor een beleidskeuze aan u voorleggen, staan we nog even stil bij een aantal argumenten en kanttekeningen die u mee kunt wegen.

- *Omgevingswet*
  Voor een toelichting op kostenverhaal in de Omgevingswet verwijzen wij u naar bijlage 4: Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom.

- *Gebiedseigen kosten:*
  De regelgeving voor het verhalen van gebiedseigen kosten is grotendeels wettelijk verankerd. De wijze waarop we deze kostensoort verhalen, werkt goed.

- *Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen:*
  Vanwege de nieuwe Omgevingswet zullen de regels over verhaal van deze kosten veranderen. Het is daarom raadzaam om nog niet over te gaan tot eventuele actualisatie van beleid over de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen, maar te wachten op verankering van kostenverhaal in de Omgevingswet.

- *Kosten bovenwijkse voorzieningen:*

- De kosten voor bovenwijkse voorzieningen mogen worden opgenomen in de exploitatieopzet van een gebiedsontwikkeling.
- Alhoewel er geen wettelijke noodzaak is om dit kostenverhaal op te nemen in de structuurvisie, biedt de Structuurvisie Vught 2013 een goede basis voor verhaal van deze kosten. De Structuurvisie Vught 2013 beslaat het hele Vughtse grondgebied. De visie vermeldt de bekende en mogelijk toekomstige projecten. Daarnaast geeft de visie ook inzicht in de kosten van bovenwijkse voorzieningen. Op dit moment is er dus een goede basis om deze kosten te kunnen verhalen;
- Wat voor de Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen geldt, geldt ook voor de kosten van de bovenwijkse voorzieningen: vanwege de nieuwe Omgevingswet zullen ook de regels over het verhaal van deze kosten veranderen. Het is daarom raadzaam om ook nog niet over te gaan tot eventuele actualisatie van beleid over de kosten bovenwijkse voorzieningen, maar te wachten op verankering van kostenverhaal in de Omgevingswet.

Voorstel beleidskeuze

Bij het voeren van grondbeleid krijgt de gemeente te maken met kosten. Er zijn diverse soorten kosten die op verschillende wijze verhaald kunnen worden. In het bijbehorende afwegingsproces hebt u te maken met bestaand beleid, de herindeling van Haaren, wettelijke kaders en de nieuwe Omgevingswet. Het onderstaande voorstel voor deze beleidskeuze is gericht op een zorgvuldig, efficiënt en risicomijdend kostenverhaal en een gezond grondbeleid, bedoeld om de ruimtelijke doelen van de gemeente Vught te realiseren.

1. *Gebiedseigen kosten:*
   We hanteren bij kostenverhaal de onderstaande werkwijze:
   a. Het uitgangspunt is de wettelijke regelgeving zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
   b. Overeenkomstig de wettelijke verplichting verhaalt de gemeente gebiedseigen kosten bij locatieontwikkelingen van marktpartijen;
   c. Het uitgangspunt daarbij is dat de gemeente via een anterieure overeenkomst (private spoor) de gebiedseigen kosten en de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhaalt. Ook wordt een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen gevraagd;
   d. Alle gemeentelijke kosten die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied komen ten laste van de voorgestelde ontwikkeling.
   e. Hierbij wordt de samenhang met- en strijd met de legesverordening geborgd;
   f. De hoogte van de te verhalen kosten bepaalt de gemeente voor zover mogelijk op basis van voorcalculatie;
   g. Het college stelt de, op basis van voorcalculatie berekende, te verhalen kosten vast;
   h. Als kostenverhaal niet is verzekerd via een anterieure overeenkomst, dan gaat de gemeente, conform de wettelijke bepalingen, haar kosten verhalen via een exploitatieplan.

   Door deze werkwijze te hanteren beoogt de gemeente eenduidige afspraken rondom kostenverhaal te maken met ontwikkelende partijen, zodat:
   - er geen onderscheid ontstaat in kostenverhaal tussen de diverse initiatieven (voorkomen van willekeur);
   - een initiatiefnemer/grondeigenaar weet op welke wijze kostenverhaal plaatsvindt (bieden rechtszekerheid);
   - het kostenverhaal ook daadwerkelijk kostendekkend is (bedrijfsmatig werken).
2. *Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen;*

- Zie punt 1.c voorgestelde beleidskeuzes;

- Naar aanleiding van de nieuwe Omgevingswet besluiten we over een eventuele actualisatie van beleid over de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en zullen we de Nota fonds bovenwijkse voorzieningen actualiseren[2].

3. Kosten bovenwijkse voorzieningen:

- Zie punt 1.c voorgestelde beleidskeuzes;
- Deze kosten moeten worden verhaald met in achtneming van de PPT-criteria. Deze zijn:
    - Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de investering;
    - Proportionaliteit: als meerdere ontwikkelingen profijt hebben van de investering (wat bij bovenwijkse voorzieningen per definitie het geval is), dienen de kosten op basis van evenredigheid te worden verdeeld over de betrokken gebieden;
    - Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder de ontwikkeling van het gebied niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van het gebied gemaakt. Kosten kunnen niet worden toegerekend als zij worden gedekt door gebruikerstarieven.
- Omdat deze kosten wettelijk rechtstreeks kunnen worden opgenomen in de exploitatieopzet van een gebiedsontwikkeling, en de uitvoeringsparagraaf Structuurvisie voorziet in een grondslag voor dit kostenverhaal, wordt voorgesteld om, vooruitlopende op de Omgevingswet, geen nieuw beleid hierover vast te stellen;
- Zodra duidelijk is hoe verhaal van dit soort kosten in de Omgevingswet wordt verankerd, besluiten we over een eventuele actualisatie van beleid over de kosten van bovenwijkse voorzieningen.

[2] Dit ook mede omdat de terminologie van de Wro en de toekomstige Omgevingswet niet aansluit op de Nota.

BELEIDSKEUZE 4

Hoe komen onze grondprijzen tot stand

Als de gemeente gronden verkoopt, moet een grondprijs worden bepaald. Met grondprijzen kan de raad sturen. Als je als gemeente een duurzaamheidsambitie hebt. Kan je bijvoorbeeld een deel van de kosten voor het bouwen voor eigen rekening nemen (en dus met een lagere grondprijs genoegen nemen). Of als je als gemeente bijvoorbeeld wilt dat een ontwikkelaar goedkope (huur) woningen realiseert, dan kan je een lagere grondprijs vragen. Zodat het voor de ontwikkelaar haalbaar is om die goedkope woningen te realiseren.

Deze beleidskeuze gaat over hoe u als raad wilt dat grondprijzen tot stand komen.

Bij het bepalen van grondprijzen maken we onderscheid tussen:

- Wat is de toekomstige functie (woningbouw/ winkels/ kantoren/ maatschappelijk etc);
- Zijn het grondgebonden woningen of zijn het appartementen
- Wat wordt het bedrag waarvoor de woningen worden verkocht of verhuurd;

Bij het bepalen van grondprijzen moet ook rekening worden gehouden met Europese wetgeving. Om vrije concurrentie te kunnen borgen is het uitgangspunt dat de gemeente te allen tijde moet voorkomen dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Ongeoorloofde staatssteun is aan de orde wanneer de gemeente gronden en/of opstallen boven de marktwaarde aankoopt of beneden de marktwaarde verkoopt zonder dat daarvoor toestemming is verkregen van de Europese Commissie (toegestane uitzonderingen laten we hier buiten beschouwing).

Op dit moment bepalen we grondprijzen grotendeels op basis van een residuele berekening. Residueel rekenen houdt grof gezegd in: De grondprijs = totale opbrengst (VON/beleggingswaarde) minus totale kosten om te bouwen (met redelijk winst voor partij).

In Vught werken we al jaren met grondprijzen die middels zo'n residuele berekening worden bepaald. Daarbij kan goed rekening worden gehouden met de specifieke omstandigheden van het geval. Bijvoorbeeld:

- De Hagen: de grondprijs voor de 10 woningen voor de Charlotte van Beuningen stichting houdt rekening met het feit dat er goedkope huurwoningen op komen. Deze residueel berekende grondprijs heeft niet tot discussie geleid en werd de uiteindelijke uitgifteprijs;
- Elzenburg: het feit dat het hier sociale huurwoningen betrof, en er hoge kosten waren om de grond geschikt te maken, is meegenomen in grondprijs. Daardoor was het voor de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting haalbaar om de 20 sociale huur woningen bij Elzenburg te realiseren;
- Van Rijckevorselstraat: hier speelde de ambitie om duurzame (nul op de meter), maar goedkope woningen te bouwen. Dat geeft hogere bouwkosten dan "normaal". Daar hebben we bij het bepalen van de grondprijs rekening mee gehouden. De vraag was toen ook of het feit dat het nul op de meter woningen zouden worden, een hogere VON prijs (verkoopprijs van de woningen) kon opleveren. We hebben daarover het advies van makelaars ingewonnen. Beide aspecten zijn dus in de berekening meegenomen. Zodat het voor de ontwikkelaar haalbaar is om én nul op de meter te bouwen, én de woningen onder een bepaalde prijs te verkopen;
- Rozenoord: de beoogde kwaliteit en de wens van half verdiept parkeren (hoge kosten) zijn meegenomen in het bepalen van de minimum grondwaarde die bij de

aanbesteding geboden moest worden. Ook is in de berekening meegenomen dat het middeldure huur appartementen zouden worden.
- Molenven: bij het bepalen van een minimum grondwaarde wordt rekening gehouden met hoge bouwkosten in verband met de status van rijksmonument. Bij het bepalen van de VON prijzen houden we rekening met de locatie en uniekheid van de ontwikkeling.

Afweging

Het is aan uw raad om te bepalen of we verder werken met vaste methodiek(en) om grondprijzen te bepalen (en dus geen vaste grondprijzen hebben maar deze per geval berekenen). Uw raad kan ook besluiten om te gaan werken met vaste grondprijzen voor (alle of een deel van de) categorieën gronden. Waarbij het vervolgens aan uw raad is om de vaste grondprijzen te bepalen.

Grondnota 2004

De "oude" nota gaf aan dat vaststelling van gronduitgifteprijzen gebeurt met inachtneming van:
- De marktsituatie;
- Exploitatieberekeningen;
- Uitgangspunten van het (volkhuisvestings)beleid.

Met de door uw raad vastgestelde Grondprijsbrief 2012 (zie bijlage 5) is het beleid uit de "oude" nota achterhaald.

De vigerende grondprijsbrief 2012 geeft per categorie gronden de methodiek van grondprijsbepaling aan. Door het vastleggen van deze methodieken creëer je transparantie en eenduidigheid , zowel intern als naar externe partijen toe. Samenvattend zegt de Grondprijsbrief 2012:
- Geen vaste grondprijzen (uitzondering: minimale prijzen voor kantoren en bedrijven, maar die geven we zelden tot nooit uit);
- Uitgangspunt is marktconform (ook in relatie tot staatssteun);
- Hoofmoot is: grondprijzen worden bepaald aan de hand van een taxatie middels een residuele berekening.

Beleid Haaren

Haaren heeft vaste grondprijzen

De gemeente Haaren werkt met vaste grondprijzen voor verschillende categorieën. Om jaarlijks te kunnen bezien of de vaste prijzen nog actueel zijn, wordt de Grondprijsbrief jaarlijks geactualiseerd.
Wanneer aanvullende expertise nodig is om de grondprijs vast te stellen, geeft het college opdracht aan een erkende makelaar/taxateur of adviesbureau voor taxatie van de (grond)waarde en/of vrij op naam waarde(n) of stichtingskosten voor de te realiseren nieuwbouwwoningen.

Het college van Haaren kan afwijken van de bedragen in de Grondprijsbrief

Het college kan afwijken van de vastgestelde standaard grondprijzen. Het college brengt dit dan, met motivatie, ter kennis van de raad.

In overeenkomsten worden afspraken gemaakt over indexatie

In (samenwerkings)overeenkomsten neemt het college een bepaling op dat overeengekomen grondprijzen, tot het moment van levering, jaarlijks worden aangepast aan de inflatie.

Gevolgen Herindeling Haaren op aan u voorgestelde beleidskeuzes

Het verschil met de aan u voorgestelde beleidskeuze is dat Haaren werkt met vaste grondprijzen. We hebben de argumenten van Haaren daarbij vernomen. Desondanks adviseren we u toch om voor Vught verder te gaan zoals we dat al jaren naar tevredenheid doen: geen vaste grondprijzen maar per locatie grondprijzen bepalen, rekening houdend met de omstandigheden van het geval. Dit vanwege de hieronder genoemde argumenten en (weerlegde) kanttekeningen.

Argumenten en kanttekeningen
Argumenten om te werken zonder vaste grondprijzen, maar grondprijzen per locatie te berekenen zijn:

1. Het levert flexibiliteit en maatwerk op. Bij residueel rekenen hou je rekening met de specifieke omstandigheden van het geval. Je houdt in de berekening bijvoorbeeld rekening met:
   - De toekomstige bestemming/ functie;
   - De beoogde doelgroep; wat mogen de woningen kosten/ wat mogen ze maximaal aan huur opleveren. Maar ook: hoe lang moeten de woningen in een bepaalde prijscategorie worden verhuurd;
   - Het beoogd programma;
   - De kenmerken van de locatie;
   - De grootte van de woning/ het perceel;
   - Hoe wordt parkeren opgelost (al dan niet verdiept);
   - De gewenste kwaliteit van de woningen en het omliggende gebied;
   - De ambitie met betrekking tot bijvoorbeeld duurzaamheid;
   - De marktsituatie (bijvoorbeeld: hoe schatten we de bouwkostenstijging in voor de jaren dat het project loopt).
2. Een taxatie op basis van een residuele berekening geeft bij benadering de maximaal haalbare grondprijs voor de betreffende ontwikkeling. Dit geeft niet alleen de hoogste opbrengst voor de gemeente voor de betreffende ontwikkeling. Het geeft ook een marktconforme prijs, wat nodig is in verband met staatssteun;
3. Het gesprek met een koper van de grond focust zich niet op één getal (grondprijs) an sich, maar op de inhoud. Bijvoorbeeld: de discussie gaat over voor wiens rekening een hoge ambitie met betrekking tot duurzaamheid moet komen. Het gaat dan niet om de vraag: moet de grondprijs € 300 of 400 per m2 zijn? Maar om de vraag hoe we omgaan met het aspect kosten van duurzaamheid, en voor wiens rekening die realistisch gezien zouden moeten komen/ wat een kostenverdeling kan zijn.

Kanttekeningen om te werken zonder vaste grondprijzen, maar grondprijzen per locatie te berekenen zijn:

1. Het maken van een residuele berekening/ taxatie kost tijd.
   Dat gaat echter over dagen, niet over weken. Bovendien heeft de gemeente Vught hiermee dusdanig veel ervaring dat de benodigde tijd beperkt is.
2. Over een vaste prijs valt niet te onderhandelen.
   Dat is niet helemaal waar. Want de meeste gemeenten (ook Haaren) werken met een marge waarbinnen het college kan afwijken. Die marge nodigt uit tot onderhandelen. Bovendien is de jarenlange ervaring van de gemeente Vught dat residueel rekenen in de praktijk nauwelijks tot onderhandelen leidt. Omdat de uitgangspunten onder een berekening goed besproken worden, wordt de uitkomst (de grondprijs) sneller geaccepteerd. Daarnaast gaat het bij residueel rekenen in onderhandelingen over de inhoud, en niet over het bedrag an sich (zie de argumenten).
3. Eenduidigheid.
   Vaste grondprijzen zijn weliswaar eenduidig, maar star. Zij houden geen rekening met de specifieke omstandigheden van het geval. Bovendien geeft het vastleggen van de

methodiek in de grondprijsbrief ook transparantie en eenduidigheid over hoe grondprijzen worden bepaalt.

Argumenten om (de methodieken als genoemd in) de Grondprijsbrief 2012 te hanteren bij het bepalen van grondprijzen:

1. De Grondprijsbrief is van 2012. Er staan echter geen vaste prijzen in. Daarbij leert de ervaring dat de huidige methodieken goed hanteerbaar, geschikt en verdedigbaar zijn. Zowel binnen de gemeentelijke organisatie als naar externe partijen toe.
   Het actualiseren van de Grondprijsbrief 2012 is dan ook niet aan de orde.
2. In de Grondprijsbrief 2012 wordt bij grondprijzen voor bedrijven en kantoren gewerkt met een vastgestelde minimum grondwaarde. In het verleden is deze minimumwaarde beoordeeld aan de hand van een vergelijking met omliggende en vergelijkbare gemeenten. Daar kwam uit dat de in de grondprijsbrief gehanteerde minimumwaarde ook op dat moment reëel waren. Omdat Vught al jaren niet meer te maken heeft gehad met het uitgeven van kavels voor bedrijven of kantoren, en dat ook niet op korte termijn (en ook niet op langere termijn) verwacht, is besloten om deze minimumwaarden pas weer te actualiseren op het moment dat uitgifte van gronden voor bedrijven of kantoren aan de orde is.

Voorstel beleidskeuze

Na de uitleg over wat er allemaal bij grondprijzen komt kijken, en een afweging van de bijbehorende voor- en nadelen, zijn we aanbeland bij het doen van een voorstel voor een keuze. Het voorstel is om te kiezen om verder te werken met de Grondprijsbrief 2012. Die in de praktijk neerkomt op geen vaste grondprijzen, maar per ontwikkeling een grondprijs bepalen.

We stellen aan u voor:

- We hanteren (de methodieken als genoemd in) de Grondprijsbrief van 2012;
- De definitieve bepaling van de grondprijs gebeurt door het college op het moment van vaststellen van de verkoopvoorwaarden.

Bijlagen:

1. Kadernota integraal grondbeleid 2004
2. Nota grondbeleid Haaren 2013-2017/ Nota grondprijzen en grondprijsbrief Haaren
3. Nota fonds bovenwijkse voorzieningen 2006
4. Omgevingswet en aanvullingswet grondeigendom
5. Grondprijsbrief 2012