

Grondbeleid

2018-2022

Faciliteren en Regisseren



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

Grondbeleid

2018-2022

Vastgesteld bij raadbesluit van
Bekend gemaakt op
In werking getreden op
Afdeling
Sectie

17 mei 2018
28 mei 2018
28 mei 2018
Ruimtelijke Ontwikkeling
Omgevingsbeleid

Voorwoord

Grond is van oudsher een van de belangrijkste onderdelen van de gemeentelijke werkzaamheden. Daarnaast is grond van groot belang bij het ontwikkelen van de gemeente op zich, voor mogelijke ontwikkelplannen en voor de realisatie van de gemeentelijke visie in het algemeen. Of het nu gaat om restgroen, particuliere of zakelijke (bouw)plannen, recreatie, sport of anderszins.

In het kader van uitgifte van gemeentegrond willen wij behouden wat “gewoon goed” is. Dat sommige zaken al sinds jaar en dag op een bepaalde manier worden gedaan betekent echter niet dat deze werkwijze “gewoon goed” is of “gewoon goed” moet worden. Het blijft altijd van belang om werkwijzen kritisch te bekijken en daar waar nodig te verbeteren.

Voor u ligt dan ook het Grondbeleid 2018-2022 van de gemeente Edam-Volendam. Dit grondbeleid is een herziening van de Nota Grondbeleid van de voormalige gemeente Edam-Volendam en de Nota Grondbeleid 2014-2017 van de voormalige gemeente Zeevang. Het is de basis voor een heldere, transparante, eenduidige en moderne werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid. Via dit Grondbeleid heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid uitvoert. Bij de fusie tussen de voormalige gemeenten Edam-Volendam en Zeevang is reeds een besturingsfilosofie vastgesteld waarin kernwaarden zijn ontwikkeld die gelden op alle (besturings)niveaus van de gemeente: vertrouwen, wendbaarheid, leiderschap en verbinden. Deze kernwaarden komen terug in alles wat de gemeente doet en beweegt. In dit grondbeleid zijn deze kernwaarden ook terug te vinden.

Vertrouwen

De gemeente is betrokken bij haar burgers. De gemeente helpt haar burgers dan ook graag bij de realisatie van haar plannen. Indien een plan niet direct mogelijk is, wordt samen met de klant bekeken wat eventueel wel tot de mogelijkheden behoort. Om tot betere ontwikkelingen te komen en tot meer tevredenheid bij de inwoners, is vooral vertrouwen tussen beide partijen van belang. We nemen daarom het afleggen van verantwoording serieus en zoeken altijd naar samenhang en een nauwe samenwerking. Het verbinden, het tonen van leiderschap en het wendbaar opstellen geeft de burger vertrouwen, voor nu en in de toekomst.

Wendbaar

Door met de klant mee te denken en een integrale werkwijze te hanteren, kan snel worden ingespeeld op (nieuwe) ontwikkelingen die invloed hebben op gemeentegrond. Om optimaal gebruik te maken van de wettelijke kaders, moet flexibel kunnen worden omgegaan met de vastgestelde regels. Om die wendbaarheid mogelijk te maken is de doelstelling van dit grondbeleid op hoofdlijnen beschreven om zo de ruimte te behouden om binnen de gestelde kaders te kunnen manoeuvreren en daar waar mogelijk in te spelen op ontstane situaties.

Leiderschap

Door de ondernemende mentaliteit staan wij als gemeente open voor vernieuwing. Daarom is er altijd ruimte voor nieuwe ideeën over uitgifte van gemeentegrond en het realiseren van plannen op gemeentegrond. De gemeente heeft daarbij een faciliterende, accomoderende, ondersteunende en stimulerende rol. Er is daardoor ook meer ruimte voor initiatieven en leiderschap vanuit private partijen en onze inwoners.

Verbinden

Grond is van groot belang voor de gemeente en haar inwoners. Dit geldt zowel voor de beleving van de omgeving als de invulling ervan. Door de integrale benadering van het grondbeleid wordt waar mogelijk met eenieders belang rekening gehouden. Voor de uitvoering van grondbeleid is de gemeente echter wel gebonden aan wettelijke regels en bepalingen. Ook moet de zweem van willekeur worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door een duidelijk en eenduidig uitgiftebeleid dat voor iedereen van toepassing is.

Verklarende woordenlijst

Bestemmingsplan

Het centrale instrument waarin alle ruimtelijke aspecten samenkomen waarmee de gemeente bepaalt wat er met de ruimte mag gebeuren. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Er staat bijvoorbeeld in waar winkels, horeca en bedrijven mogen komen en hoe groot gebouwen mogen zijn (grondoppervlak, goot- en bouwhoogte).

Bruikleen

Bruikleen is een overeenkomst, waarbij de ene partij aan de andere een zaak om niet in gebruik geeft, onder de voorwaarde dat degene die deze zaak ontvangt na daarvan gebruik te hebben gemaakt, of na een bepaalde tijd, deze zal terug geven.

Fixed price

Fixed price houdt in dat er een vaste prijs wordt overeengekomen. De prijs hangt niet af van het aantal m².

Grondexploitatie

Een grondexploitatie is een overzicht van alle kosten en baten van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het realiseren van een nieuwbouwwijk. Het aankopen van grond en het geschikt maken hiervan maken deel uit van de kosten, waarbij de verkoop van bouwrijpe grond een baat kan zijn. De grondexploitatie vormt de basis voor de bouwexploitatie.

Inbreilocaties

Ontwikkellocaties binnen de bebouwde kom.

Indexeren

Een belangrijk gegeven in de financiële rekenkunde is de waardeontwikkeling van geld. Als gevolg van de groei van de economie, heeft alles de neiging duurder te worden. Dit heet inflatie en is erg belangrijk in het vastgoed. Vrijwel alle huren worden jaarlijks verhoogd met inflatie. Het laten stijgen van een bedrag met inflatie, noemen we indexeren.

Kostprijsplus methode

Bij de kostprijsplus methode wordt de grondprijs van bouwrijpe grond bepaald aan de hand van de kosten die gemaakt zijn voor het leveren van bouwrijpe grond. Bovenop de kosten wordt een bepaalde winstmarge gerekend.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning is op 1 oktober 2010 met de invoering van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) geïntroduceerd en is een samengestelde vergunning van voorheen individuele vergunningen. Deze is bedoeld het proces van vergunningaanvragen te vergemakkelijken en versnellen. De omgevingsvergunning is een samenvoeging van de milieu-, bouw-, sloop-, monumenten-, huisvestings-, gebruiks- en afvalbeschikkingvergunning.

Pacht

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Precario

Gemeenten heffen precariobelasting (of kortweg: precario) als vergoeding voor het gebruik van openbare grond. De precariobelasting wordt specifiek geheven voor het plaatsen van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond.

Reststroken

Reststroken zijn percelen grond, veelal in gebruik als openbaar groen, die in eigendom van de gemeente zijn, maar die voor de gemeente geringe gebruikswaarde meer hebben. Restgroenstroken grenzen aan een particulier of percelenblok en hebben vaak dezelfde breedte dan wel lengte als het aangrenzende perceel of percelen. Ze worden aan de andere zijden meestal begrensd door groen, water of verharding. In simpele bewoordingen is een reststrook dus een strook gemeentegrond, met geringe waarde voor het publieke gebruik.

Uitbreidingslocaties

Ontwikkellocaties buiten de bebouwde kom.

Afkortingenlijst

BBV

Besluit Begroting en Verantwoording

Bro

Besluit ruimtelijke ordening

BVO

Bruto vloer oppervlakte

FSI

Floor Space Index

GPO

Gezamenlijk particulier opdrachtgeverschap

PPS

Publiek-private samenwerking

Wro

Wet ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
Verklarende woordenlijst	4
Afkortingenlijst	6
Inhoudsopgave.....	7
1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Kaders	10
1.3 Doelstelling	10
1.4 Karakter en looptijd	10
1.5 Leeswijzer	10
2. Vormen van grondbeleid	11
2.1 Actief grondbeleid	11
2.2 Faciliterend grondbeleid	11
2.3 Samenwerking	12
2.3.1 Concessiemodel	12
2.3.2 Coalitiemodel (bouwclaim)	12
2.3.3 Alliantiemodel (joint venture)	13
2.4 Keuze grondbeleid.....	13
3. Kostenverhaal	15
3.1 Anterieure overeenkomst	15
3.2 Posterieure overeenkomst.....	15
3.3 Exploitatieplan	15
3.4 Planoverschrijdende kostensoorten	16
3.5 Afweging	16
4. Uitgifte gemeentegrond.....	17
4.1 Instrumenten.....	17
4.1.1 Verkoop	17
4.1.2 Verhuur	17
4.1.3 Recht van erfpacht.....	17
4.1.4 Recht van opstal	17
4.1.5 Overige instrumenten	18
4.2 Voorwaarden verkoop	18
4.2.1 Reststroken.....	18
4.2.2 Sociale woningbouw	19
4.2.3 Overige beleid.....	19
4.2.4 Anti-speculatiebeding	19
4.3 Voorwaarden verhuur reststroken	20
4.3.1 Standaard bepalingen huurovereenkomst	20
5. Grondprijzen	22
5.1 Grondprijsmethoden	22
5.2 Marktconformiteit	23
5.3 Woningbouw	23
5.3.1 Maatwerk	25
5.4 Kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen	25
5.5 Reststroken.....	26
5.6 Huurprijzen	26

6. Handhaving	27
6.1 Notitie Handhaving clandestien grondgebruik	27
6.2 Stappenplan handhaving illegaal grondgebruik	27
6.3 Toezicht nieuwe situaties en overtredingen	28
7. Conclusie - Samenvatting	30
8. Bronnen	32
9. Bijlagen	33
1. Stroomschema.....	34
2. Toetsingscriteria uitgifte van grond- en reststroken	35

1. Inleiding

Grondbeleid is een afgeleid beleid van de gemeente. Het staat in dienst van tal van andere beleidsvelden, zoals het beleid op het gebied van de Ruimtelijke Ordening, Vastgoed, Economie, Milieu, Wonen, Recreatie en Toerisme en Werkgelegenheid.

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van Wonen, Lokale Economie, Natuur en Groen, Infrastructuur en Maatschappelijke Voorzieningen te realiseren. Grondbeleid kan als volgt worden gedefinieerd:

‘Het beleid dat zich richt op een efficiënt en rechtvaardig verloop van activiteiten op de grondmarkt met het oog op het realiseren van doelstellingen als bevordering van het maatschappelijk gewenst ruimtegebruik, het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten bij locatieontwikkeling en het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik en de marktwerking op de grondmarkt.’

Met dit grondbeleid wenst de gemeente Edam-Volendam haar beleid en visie ten aanzien van de ontwikkeling van grond, op eenduidige wijze vast te leggen, rekening houdend met de kaders en mogelijkheden zoals die geboden worden door bestaande wet- en regelgeving.

In dit inleidende deel wordt de aanleiding voor het schrijven van het grondbeleid aangeduid, zijn er nieuwe doelen gesteld voor het toekomstige grondbeleid. Tot slot is een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna: BBV) zijn gemeenten verplicht bij de begroting en het jaarverslag een paragraaf Grondbeleid op te nemen. In deze paragraaf moet het college van burgemeester en wethouder (hierna: het college) bij de begroting aangeven wat het te voeren grondbeleid het aankomende jaar zal zijn. Tevens legt zij verantwoording af over het gevoerde grondbeleid van het afgelopen begrotingsjaar. De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college. De kaders worden echter vastgesteld door de gemeenteraad (hierna: de raad). In 2011 is daartoe het Nota Grondbeleid van de voormalige gemeente Edam-Volendam vastgesteld en in 2014 de Nota Grondbeleid 2014-2017 van de voormalige gemeente Zeevang. De gemeente Edam-Volendam en de gemeente Zeevang zijn echter per 1 januari 2016 gefuseerd tot één gemeente onder de naam van Edam-Volendam. Na de fusie zijn er daarmee twee nota's met betrekking tot grondbeleid. In het Programmaplan 2017-2022 is dan ook bepaald dat het grondbeleid dient te worden geharmoniseerd in een nieuw Grondbeleid.

Waar de gemeente Edam-Volendam een meer actief grondbeleid hanteerde, voerde de gemeente Zeevang een meer faciliterend grondbeleid. Er is echter gebleken dat het instrument van grondbeleid steeds minder wordt toegepast. Door veranderende omstandigheden zijn ontwikkelingen steeds kleinschaliger en wordt het toegepast grondbeleid minder actief en meer passief toegepast. De noodzaak om een actief grondbeleid te voeren is kleiner geworden, omdat er door diverse ontwikkelingen zoals economische omstandigheden en het ontbreken van uitbreidingslocaties, meer vraaggericht wordt gebouwd in plaats aanbodgericht. De gevolgen hiervan zijn vertaald in het nieuwe grondbeleid.

1.2 Kaders

Grondbeleid schept het kader voor de manier waarop de gemeente haar rol en haar ontwikkelstrategie bij initiatieven bepaalt. Daarnaast biedt het grondbeleid een kader voor de manier waarop zij haar instrumenten inzet om haar doelstellingen te realiseren.

Op 15 juni 2017 heeft de raad reeds met de startnotitie Nota Grondbeleid de kaders voor het grondbeleid vastgesteld. Bij het opstellen van dit beleid is de nota Grondbeleid 2014-2017 van de voormalige gemeente Zeevang in het algemeen als leidraad gebruikt, met inachtneming van hetgeen is opgenomen in het Programmaplan 2017-2022. Daarnaast is rekening gehouden met thema's als:

1. Zorg-, welzijns- en sportvoorzieningen;
2. Bouwen en Wonen;
3. Omgevingsbeleid;
4. Economie;
5. Recreatie en Toerisme;
6. Gemeentelijk vastgoed.

1.3 Doelstelling

De primaire doelstelling van het grondbeleid is als volgt:

“Derden faciliteren in de exploitatie van gronden, waarbij de gemeente de rol aanneemt van regisseur zodat de gewenste plannen worden gerealiseerd.”

Om te kunnen voldoen aan de doelstelling van het grondbeleid zijn in dit beleid het initiatief en de keuzen vastgelegd voor:

- een vorm van grondbeleid
- een heldere grondprijsmethodiek;
- een eenduidige werkwijze en goede (juridische) modellen voor beheer en uitgifte.

1.4 Karakter en looptijd

Dit beleidsdocument heeft een openbaar karakter en zal na vaststelling worden gepubliceerd. Het beleid heeft een looptijd van 2018 tot 2022. Evaluatie kan eventueel eerder binnen de looptijd plaatsvinden indien dit door het college of de raad noodzakelijk wordt geacht.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de verschillende soorten grondbeleid uitgelegd. Daarnaast wordt toegelicht welke keuze de gemeente Edam-Volendam hierin maakt. Hoofdstuk 3 gaat in op het kostenverhaal met betrekking tot gebiedsontwikkeling op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Hoofdstuk 4 gaat in op de juridische instrumenten met betrekking tot gronduitgifte en hoofdstuk 5 gaat vervolgens in op de grondprijzen. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op illegaal grondgebruik en het daarbij te hanteren stappenplan. Als laatste wordt in hoofdstuk 7 nog een conclusie en samenvatting gegeven van het grondbeleid.

2. Vormen van grondbeleid

Bij de uitvoering van haar grondbeleid kan de gemeente diverse vormen van grondbeleid kiezen. Primair zijn er twee vormen van grondbeleid, namelijk actief grondbeleid en faciliterend (passief) grondbeleid. In dit hoofdstuk volgt de keuze van de gemeente ten aanzien van grondbeleid. Daarnaast zal worden omschreven wat deze vormen van grondbeleid inhouden.

2.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid verwerft de gemeente zoveel mogelijk zelf de gronden, zodat zij zelf de grondexploitatie kan voeren. Hiertoe kan de gemeente verschillende verwervingsinstrumenten gebruiken: minnelijke verwerking, onteigening en de Wet voorkeursrecht gemeente. De gemeente maakt de gronden zelf bouw- en woonrijp en geeft deze vervolgens uit aan derden. Mits de markt het toelaat kan de gemeente de productiekosten volledig in de uitgifteprijs verhalen.

Gemeentelijke regie

De gemeente heeft de regie aangaande de ontwikkeling volledig in eigen hand. De gemeente bepaalt zelf (voor zover dat al niet mogelijk is met andere gemeentelijke instrumenten) de planinhoud, kwaliteit, uitvoeringssnelheid en uitgifteprijs.

Exploitatie en risico

De gemeente draagt zelf voor 100% het risico van de grondexploitatie. In sommige gevallen kan dit zelfs nog verder gaan in die zin dat de gemeente ook actief zal proberen te participeren in de vastgoedexploitatie. Tegenover dit risico staat het kunnen realiseren van winsten en verevening met andere gemeentelijke plannen.

Kostenverhaal

Indien kosten worden verhaald in de uitgifteprijs is het mogelijk alle productiekosten te verhalen en in sommige gevallen zelfs meer indien de markt dit toelaat. Om daadwerkelijk actief grondbeleid te kunnen voeren is het doen van strategische aankopen aan te bevelen. Met het doen van strategische aankopen verzekert de gemeente zich in een vroegtijdig stadium van de eigendom van percelen die in de toekomst voor planontwikkeling in aanmerking komen en kunnen marktpartijen daar niet meer tussen treden. Daar staat de rentelast van de vroege aankoop tegenover die waar mogelijk wordt beperkt door bijvoorbeeld tijdelijke verhuur.

2.2 Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen grondexploitaties voert maar dit overlaat aan private partijen. De gemeente koopt dan niet zelf grond aan, maar zorgt ervoor dat private partijen op hun eigen grond door gemeente gewenste plannen realiseert. De gemeente 'faciliteert' de grondexploitaties door te investeren in plankosten, zoals het maken van een nieuw bestemmingsplan, het treffen van voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen welke kosten vervolgens zullen worden verhaald op de ontwikkelende derde. De gemeente is dan gehouden aan het verplicht kostenverhaal, zoals opgenomen in de Wro.

Gemeentelijke regie

De gemeente kan regie voeren op de exploitatie door haar publiekrechtelijke instrumenten in te zetten. Hierbij richt de gemeente zich op de aansturing op hoofdlijnen en kan daarbij randvoorwaarden en locatie-eisen stellen. Daarnaast kan tezamen met de ontwikkelaar de planinhoud, kwaliteit, uitvoeringssnelheid en verkoopprijs worden bepaald.

Exploitatie en risico

De gemeente loopt doorgaans minder risico bij faciliterend grondbeleid, omdat zij minder hoeft te investeren nu zij niet verantwoordelijk is voor de grondexploitatie.

Kostenverhaal

Voor het kostenverhaal in deze optie gelden aparte wettelijke regels. De gemeente stelt verplicht een exploitatieplan op conform de Wro. Daarmee kunnen op wettelijke basis kosten worden verhaald voor zover deze kostenposten voorkomen in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Het opstellen van een dergelijk plan is niet noodzakelijk indien, onder meer, het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit houdt in dat dan afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal in een daartoe op te stellen zogenaamde anterieure overeenkomst. Dergelijke afspraken kunnen ook vrijwillig worden gemaakt na het vaststellen van het exploitatieplan. In dat geval dienen de afspraken echter wel gebaseerd te zijn op de uitgangspunten als geformuleerd in het exploitatieplan. De overeenkomst wordt dan gekenmerkt als een zogenaamde posterieure overeenkomst. Meer hierover in hoofdstuk 3.

2.3 Samenwerking

Naast actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid zijn verschillende mengvormen van publiek-private samenwerking (PPS) inzetbaar tussen gemeenten en private partijen. PPS is te omschrijven als een juridisch gestructureerde samenwerking tussen een of meer publieke partijen en een of meer private partijen op het terrein van de grondexploitatie. Hierbij werken alle partijen vanuit hun eigen doelstellingen aan een gezamenlijk project. Risico's, kosten en opbrengsten zijn volgens de gekozen PPS-mengvorm verdeeld over de partijen.

PPS is in de kern een instrument van actief grondbeleid, maar het markeert de overgang naar faciliterend grondbeleid. De gemeente is initiërend (dus actief) in het proces, maar tevens faciliterend in relatie tot de private partner. Indien de gemeente over grondposities beschikt, kan PPS worden ingezet met het oog op de verlegging van de risico's. Indien de gemeente niet over grondposities beschikt, kan PPS worden ingezet om alsnog invloed op de ontwikkeling te verkrijgen. In dit laatste geval zal vooral de aanleg van openbare voorzieningen als breekijzer fungeren.

2.3.1 Concessiemodel

In een concessiemodel wordt de gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk door private partijen uitgevoerd. Aanvankelijk heeft de gemeente het initiatief. Zij regisseert de aanbesteding en definieert vervolgens, veelal samen met de private ontwikkelaar(s), de te leveren output en het kwaliteitsniveau daarvan. Dat kan onder andere met het stedenbouwkundig programma van eisen en de kwaliteitsnormen waaraan het openbare terrein moet voldoen. Private partijen krijgen zo de ruimte om al in een vroeg stadium mee te denken over de (optimale) wijze waarop de gebiedsontwikkeling gestalte krijgt.

2.3.2 Coalitiemodel (bouwclaim)

Hierbij verkopen de private partijen hun grond aan de gemeente onder de voorwaarde dat zij na de grondontwikkeling bouwkevels krijgen voor een overeengekomen prijs. De grondexploitatie is in dit model een volledig gemeentelijke verantwoordelijkheid waarbij het afzetrisico kan worden beperkt door in plaats van een afnamerecht een afnameplicht voor de private partijen af te spreken.

2.3.3 Alliantiemodel (joint venture)

Er is sprake van een alliantiemodel wanneer overheid en bedrijfsleven samen voorzieningen ontwikkelen, realiseren, exploiteren en/of beheren vanuit een gezamenlijke risicoacceptatie ten aanzien van (geraamde) kosten en (verwachte) opbrengsten. Het verschil met het coalitiemodel is dat werkzaamheden, verantwoordelijkheden, zeggenschap en risico's niet onderling worden verdeeld maar worden gedeeld.

2.4 Keuze grondbeleid

De keuze voor actief of faciliterend grondbeleid of een combinatie hiervan, is met name afhankelijk van de missies die de gemeente nastreeft. De gemeente heeft een missie, namelijk uitstralen dat we als gemeente en organisatie 'ondernemend en betrokken' zijn.

Ondernemend

Er is een sterk lokaal belang. Wie wil, kan invloed hebben. We laten organisaties en/of inwoners waar mogelijk vooraf over beleid meedenken en we koppelen terug wat er met die input wel of niet gedaan is. We denken mee en staan open voor innovaties. We signaleren en handelen proactief. Waar nodig of gewenst faciliteren en begeleiden we initiatieven. Het gaat daarbij om het belang en het doel en niet zozeer om de regel op zich. Het perspectief van de burger staat centraal en we gaan uit van regie op het eigen bestaan. Maar samenwerken is en blijft mensenwerk. We willen maatwerk als de norm, waarbij gelijke gevallen gelijk worden behandeld.

Betrokken

We werken aan constructieve relaties. We streven altijd naar integriteit en eigenheid en samenwerking en gezamenlijkheid. Er is sprake van open communicatie. We vertellen het zoals het is. We brengen de boodschap zo helder mogelijk. We houden regie op wat er toe doet en laten de ruimte aan de gemeenschap. Totstandkoming gebeurt samen. Maatwerk, aantrekkelijkheid, saamhorigheid, gezondheid, duurzaamheid en faciliteren -en toestaan zijn voor ons thema's die leidend zijn bij de afwegingen die maken van onze ambtelijke en bestuurlijke keuzes, zowel regionaal als lokaal.

Naast de missie die de gemeente nastreeft, is de laatste jaren een trend in gebiedsontwikkeling waarneembaar van een terugtrekkende overheid. Daarbij heeft de gemeente bijna geen gronden meer in bezit voor grote eigen ontwikkeling. Wel zijn er kansen met betrekking tot inbreiilocaties. In het Programmaplan 2017-2022 is daarom gekozen om bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel de rol van regisseur aan te nemen en niet die van projectontwikkelaar. Daarbij is aangegeven dat strategische aankopen een optie zijn, maar dat deze in dit licht kritisch worden beschouwd. Er wordt hierbij voorkeur gegeven aan publiek-private samenwerking. Dit komt overeen met een meer faciliterend grondbeleid.

Vereiste is wel dat de derde ontwikkelaar een plan voorlegt, wat op het gebied van kwaliteit en inrichting voldoet aan onze eisen. Verder is van belang om risico's zoveel mogelijk te vermijden of te delen. Deze dienen dan ook vooraf in beeld worden gebracht, zowel op kwalitatief als op kwantitatief gebied.

Gelet op voornoemde geldt als uitgangspunt dat de ontwikkeling zoveel mogelijk wordt overgelaten aan de markt. De rol van de gemeente beperkt zich zoveel mogelijk tot het uitvoeren van haar publieke (wettelijke) taken als het vaststellen van het bestemmingsplan met bijbehorende toetsing op de uitvoering, het zorgen voor de voorzieningen van openbaar nut en verhalen van deze kosten op de particuliere grondexploitant. Primair kiest de gemeente dan ook voor een faciliterend grondbeleid. In bijlage 1 is een stroomschema opgenomen die bedoeld is als leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen. Van het uitgangspunt om een faciliterend grond beleid te hanteren, wordt alleen afgeweken als op grond van algemene maatschappelijke belangen een actieve rol van de gemeente gewenst is. Daarnaast is er één bestaand plan waar reeds gekozen is voor een actief grondbeleid, namelijk de Broeckgouw.

Beleidsuitgangspunt

De gemeente kiest primair voor een faciliterend grondbeleid. Alleen wanneer dit moet of gewenst is zal de keuze worden gemaakt voor een actief grondbeleid.

3. Kostenverhaal

In het kader van de Wro is de gemeente verplicht de door haar te maken kosten bij gebiedsontwikkeling te verhalen. Bij een keuze voor actief grondbeleid zal de gemeente de grond zelf in eigendom hebben of verkrijgen en de door haar te maken kosten financieren door de uitgifte van die grond. Echter kiest de gemeente primair voor een faciliterend grondbeleid. Zoals in hoofdstuk 2 reeds beschreven, ligt het eigendom van gronden bij een faciliterend grondbeleid bij private partijen. De kosten kunnen in dit geval niet gefinancierd worden door de uitgifte van de grond. De door de gemeente te realiseren kosten als gevolg van de planontwikkeling samenhangend met de ontwikkeling van de gronden van de private eigenaar zullen echter alsnog verhaald moeten worden. Dit kan op verschillende wijzen:

- Via het sluiten van een anterieure overeenkomst
- Via het sluiten van een posterieure overeenkomst
- Via het opnemen van een betalingsvoorschrift bij de afgifte van een omgevingsvergunning op basis van een vastgesteld exploitatieplan

3.1 Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een private partij over het ontwikkelen van een bepaald perceel (grondexploitatie). Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. In een dergelijke overeenkomst is het toegestaan om afspraken te maken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen mits opgenomen in een structuurvisie. Ook is het toegestaan om in anterieure overeenkomsten betalingsafspraken te maken over toekomstige onderhoudskosten van de (aan de gemeente over te dragen) openbare ruimte.

3.2 Posterieure overeenkomst

Een posterieure exploitatieovereenkomst wordt (eventueel) gesloten na vaststelling van een exploitatieplan, waarvan de overeenkomst niet mag afwijken. De tweede beperking zit er in dat de posterieure overeenkomst geen bepalingen kan bevatten over onderwerpen die deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen. Omdat een posterieure overeenkomst geen afwijkingen ten opzichte van een onderliggend exploitatieplan toestaat, geldt dat de hierin op te nemen exploitatiebijdrage moet voldoen aan de eisen van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Kortom, slechts wat op de ontwikkelaar op basis van een exploitatieplan kan worden verhaald, kan ook worden verhaald via de posterieure overeenkomst.

3.3 Exploitatieplan

Wanneer het kostenverhaal niet via een anterieure overeenkomst of anderszins niet voldoende is verzekerd, moet op grond van de Wro gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan is een rechtsfiguur dat in de Wro is geïntroduceerd. Een exploitatieplan bevat in ieder geval een exploitatieopzet waarin de geraamde kosten en opbrengsten met het bijbehorende tijdstip van realisatie zijn weergegeven. Op grond van deze exploitatieopzet wordt bepaald welke financiële bijdrage een particuliere grondexploitant moet leveren in het totaal van de te maken kosten. Deze kosten worden dan bij de afgifte van een omgevingsvergunning in rekening gebracht.

3.4 Planoverschrijdende kostensoorten

Met betrekking tot het kostenverhaal maakt de Wro een duidelijk onderscheid in gebiedseigen kosten en kosten met een planoverschrijdende functie. Voor toekomstige planoverschrijdende kosten is in de raadsvergadering van december 2017 de Nota Bovenwijkse Voorzieningen vastgesteld. In de Nota Bovenwijkse Voorzieningen worden de bovenwijkse voorzieningen nader onderbouwd en aangegeven welke kosten bij toekomstige ruimtelijke gebiedsontwikkelingen moeten worden verhaald.

3.5 Afweging

De gemeentelijke voorkeur gaat uit naar het sluiten van een anterieure overeenkomst met de private partij. Uitgangspunt is wel dat de hoogte van de te verhalen kosten in ieder geval niet lager is, dan de hoogte van de kosten die op wettelijke basis conform de regels uit het Wro en Bro verhaald kunnen worden. De betaling door de private partij dient bovendien verzekerd te zijn. Hiervoor kan in de overeenkomst een bankgarantie worden opgenomen.

Indien het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar niet mogelijk is, dan zal de gemeente, conform de regels opgenomen in de Wro en het Bro, overgaan tot het opstellen van een exploitatieplan waarmee op wettelijke basis bij de afgifte van de omgevingsvergunning kosten worden verhaald bij de private partij. Het opstellen van een exploitatieplan heeft echter niet de voorkeur. Het opstellen van een exploitatieplan betekent een flink beslag op de gemeentelijke capaciteit. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst kunnen dezelfde doelen op meer eenvoudige wijze en sneller behaald worden.

Het sluiten van een posterieure overeenkomst is een mogelijkheid. De overeenkomst zal dan wel moeten voldoen aan het dan opgestelde exploitatieplan.

Beleidsuitgangspunt:

De gemeente kiest primair voor het opstellen van een anterieure overeenkomst. Alleen wanneer het sluiten van een anterieure overeenkomst niet mogelijk is, zal de gemeente overgaan tot het opstellen van een exploitatieplan. Hierna kan een posterieure overeenkomst worden opgesteld, maar deze dient wel te voldoen aan het exploitatieplan.

4. Uitgifte gemeentegrond

De wet biedt een tal van instrumenten met betrekking tot de uitgifte van grond zoals verkoop, verhuur, opstal en erfpacht. In het onderstaande komen de door de voornoemde instrumenten aan de orde. Tevens wordt besproken onder welke voorwaarde grond kan worden uitgegeven.

4.1 Instrumenten

4.1.1 Verkoop

Gelet op het faciliterend grondbeleid dat de gemeente hanteert, zal in de meeste gevallen de grond aan partijen in eigendom worden overgedragen. Dit geldt voor alle segmenten van woningbouw, alsmede voor overige categorieën van grondverkoop, zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en reststroken. In het Nota Grondbeleid van de voormalige gemeente Edam-Volendam is aangegeven dat reststroken alleen nog worden verkocht. Verkoop heeft nog steeds de voorkeur, maar inmiddels is gebleken dat dit in sommige gevallen niet mogelijk of wenselijk. De grond kan dan op andere manieren worden uitgegeven.

4.1.2 Verhuur

Hoewel verkoop de voorkeur heeft, kan de gemeente in sommige gevallen ervoor kiezen gronden te verhuren. Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Verhuur geldt voornamelijk voor reststroken. In andere segmenten zal verhuur in de meeste gevallen niet wenselijk zijn.

4.1.3 Recht van erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft iemand anders onroerende zaak, in dit geval grond, te houden en te gebruiken. Door het vestigen van een recht van erfpacht krijgt de erfpachter nagenoeg dezelfde economische positie als de eigenaar van de grond. Erfpacht komt binnen de gemeente Edam-Volendam weinig voor. Indien het recht van erfpacht komt te vervallen, dan zal hierna worden bezien of verlenging mogelijk en wenselijk is. Bij nieuwe te gevallen zal de gemeente per geval beoordelen of zij het vestigen van erfpacht wenselijk acht.

4.1.4 Recht van opstal

Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Daarmee wordt dan ook gelijk het primaire verschil met erfpacht weergegeven. Bij opstal wordt men namelijk eigenaar van de gebouwen, werken of beplantingen op de grond. Bij erfpacht mag men de grond en de daarop aanwezige opstallen slechts gebruiken en houden en blijft de eigenaar van de grond door natrekking eigenaar van de aanwezige opstallen.

Een opstalrecht wordt gevestigd bij notariële akte. Van die akte wordt vervolgens een afschrift ingeschreven in de openbare registers. In de akte van vestiging zijn de afspraken tussen de opstaller en de gemeente opgenomen. Partijen zijn vrij de duur van het opstalrecht te bepalen, dit kan zelfs eeuwigdurend zijn. Het recht van opstal wordt onder andere gebruikt voor gebouwen van verenigingen en het realiseren van funderingsherstel bij woningen. Het wordt ook gebruikt ten

behoefte van de realisatie van zendmasten op gemeentegrond. Door middel van een opstalrecht wordt het eigendom van de ondergrond en de zendmast gesplitst. De opstaller betaald hier een marktconforme retributie voor.

Indien het recht van opstal eindigt, dan zal hierna worden bezien of verlenging mogelijk en wenselijk is. Bij nieuw te vestigen opstalrechten zal de gemeente per geval bekijken of zij dit wenselijk acht.

4.1.5 Overige instrumenten

Buiten de hiervoor genoemde instrumenten voor uitgifte van gemeentegrond zijn er nog diverse andere mogelijkheden om grond uit te geven. Hierbij kan gedacht worden aan het sluiten van een bruikleenovereenkomst, een pachtovereenkomst of het gebruik belasten via precario. Deze instrumenten worden echter weinig gebruikt binnen de gemeente.

Adoptie van gemeente grond is ook een mogelijkheid. Dit betekent dat het onderhoud van de betreffende gronden door particulieren wordt uitgevoerd. Het eigendom blijft van de gemeente en de grond behoudt een openbare functie. Het betreft hier dan ook meer beheer dan daadwerkelijk uitgifte. De rechten en verplichtingen worden vastgelegd in een zogeheten adoptieovereenkomst, waartoe een aanvraag alleen door meerdere bewoners rondom een perceel grond kan worden gedaan. Hoewel adoptie weinig voorkomt, blijft deze voor nu voortbestaan. Dit zal de gemeente namelijk kosten besparen, terwijl het een uitstekende mogelijkheid biedt om bewoners bij hun omgeving te betrekken (participatie) en die te verfraaien.

Beleidsuitgangspunt

De gemeente kiest primair voor het verkopen van gronden. Indien verkoop niet wenselijk of mogelijk is, kan de grond worden verhuurd. Onder bepaalde omstandigheden zal gebruik gemaakt worden van de diverse andere mogelijkheden voor het uitgeven van gemeentegrond. Dit zal per geval worden bekeken.

4.2 Voorwaarden verkoop

4.2.1 Reststroken

Indien aanvragen worden gedaan reststroken van de gemeente te kopen, zal worden getoetst aan de toetsingscriteria voor grond- en reststroken. Deze criteria zijn terug te vinden in bijlage 2 van dit beleid.

Voor de verkoop van reststroken moet in ieder geval worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- *De gemeente dient eigenaar te zijn van de grond*
- *Aangrenzend met eigen perceel*
Ter voorkoming van ongewenste eigendomsverhoudingen is uitgifte van gemeentegrond alleen mogelijk indien de grond direct grenst aan het eigendom van verzoeker/gebruiker.
- *Uitgifte van gemeentegrond leidt niet tot het ontstaan van onrendabele percelen*
De gemeente zal beoordelen of de uitgifte van gemeentegrond niet leidt tot versnippering en het ontstaan van te kleine overblijvende groenstroken of een verspringing van erfgronden.

- *Koper is eigenaar van de woning, pand of het woningperceel*
Uitgifte van gemeentegrond kan alleen plaatsvinden aan de eigenaren van woningen. Bij huurwoningen kan dus alleen gemeentegrond worden gekocht door de eigenaar. De reden hiervoor is om de eigendomsrechten van de woning en bijbehorende percelen bij dezelfde (natuurlijke) rechtspersoon te houden.
- *Geen structureel of functioneel groen*
Sommige stroken grond zijn bepalend voor de stedenbouwkundige inrichting van de openbare ruimte. Deze stukken grond hebben een uitgesproken ruimtelijke functie en een duidelijk samenhangende structuur en belevingswaarde binnen de ruimtelijke inrichting. Indien dit het geval is zal de grond niet worden uitgegeven.

4.2.2 Sociale woningbouw

Gronduitgifte ten behoeve van sociale woningbouw komt nog in een aantal gevallen voor. Met name bestaan er kansen voor sociale woningbouw bij de inbreilocaties.

In de Woonvisie 2017-2021 is het woonbeleid verwoord voor de komende vijf jaar van de gemeente. In de woonvisie is vastgelegd op welke wijze de gemeente haar volkshuisvestingstaak wil uitvoeren. Over de uitvoering van het woonbeleid heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met de wooncorporaties van Edam-Volendam. De woonvisie vormt de basis voor de nieuwe prestatieafspraken.

In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Bij uitgifte van gemeentegrond voor sociale woningbouw wordt met deze afspraken rekening gehouden.

4.2.3 Overige beleid

Bij verkoop van grond ten behoeve van bebouwing wordt rekening gehouden met overige beleidsdoelen, waaronder het duurzaamheidsbeleid en het handboek inrichting openbare ruimte (HIOR).

In het kader van duurzaamheid is met name een belangrijke eis om bebouwing van de grond aardgasvrij ("gasloos") te realiseren. Tevens dient de initiatiefnemer zich te conformeren aan het HIOR, waarbij de bebouwing aansluit bij de gestelde eisen en zo de kwaliteit van de openbare ruimte wordt gewaarborgd.

4.2.4 Anti-speculatiebeding

Gelet op het faciliterend grondbeleid dat de gemeente hanteert en gelet op het feit dat de gemeente weinig eigen grond nog in bezit heeft, zal het niet vaak meer voorkomen dat de gemeente grond voor woningbouw direct verkoopt aan particulieren via een koop- en aannemingsovereenkomst. Ten tijde van de vaststelling van dit beleid is er één lopend plan waarbij hiervan sprake is. Het gaat om de Broeckgouw. De overeenkomsten die voor deze gronden worden gesloten bevatten een aantal verkoopvoorwaarden.

De belangrijkste voorwaarde is het anti-speculatiebeding. De gemeente biedt de woningen tegen een relatief lage prijs aan. Om speculatie te voorkomen en om de gemeente bij doorverkoop van de woning, tegen een hogere prijs, mee te laten profiteren is een anti-speculatiebeding opgenomen. In de

praktijk komt dit erop neer dat bij verkoop van de woning binnen één jaar 100% van de meerwaarde aan de gemeente afgedragen moet worden. In een periode van 10 jaar neemt dit gelijkmatig af naar 0%.

Mocht de gemeente ervoor kiezen om gronden rechtstreeks aan particulieren verkopen, via een koop- en aannemingsovereenkomst, dan zal zij per geval te beoordelen of het wenselijk is om een anti-speculatiebeding in de overeenkomst op te nemen. Zoals hierboven is vermeld kan dat bijvoorbeeld wanneer de verkoopprijs van de grond of de woning(en) tegen een lagere prijs wordt verkocht dan de marktwaarde.

4.3 Voorwaarden verhuur reststroken

Eerder is al aangegeven dat verkoop van grond de voorkeur heeft boven de andere wijzen van uitgifte. In de Nota Grondbeleid van de voormalige gemeente Edam-Volendam is de keuze gemaakt om geen nieuwe huurovereenkomsten meer te sluiten om grond van de gemeente te huren. Verder was daarin bepaald dat ten aanzien van de bestaande huurovereenkomsten een 'uitsterfregeling' wordt gehanteerd. Deze beleidskeuze is inmiddels door de actualiteit achterhaald. Gebleken is dat de gemeente erbij gebaat is om, daar waar nodig, toch grond te verhuren.

Belangrijke redenen voor verhuur zijn:

- legalisatie van wederrechtelijk grondgebruik;
- kostenbesparend door minder onderhoud;
- verhuurde grond is in de toekomst, daar waar nodig, beschikbaar voor de gemeente.
- het gebruik is meestal geen obstakel voor de gemeente. Daarbij kent ontruiming meestal enkel verliezers.

Daarom is, in tegenstelling tot het voorgenoemde beleid, gaandeweg besloten dat in voorkomende gevallen toch een huurovereenkomst wordt gesloten tussen partijen. Een belangrijke reden hiervoor is dat, wanneer koop om wat voor reden dan ook niet mogelijk is, de gemeente toch haar belangen moet veiligstellen. Wel streeft de gemeente ernaar om, bij verhuizing/overlijden van de grondhuurder, de betreffende grond waar mogelijk aan de rechtsopvolger te verkopen.

Daadwerkelijke uitgifte hangt af van de toetsingscriteria voor grond- en reststroken. Voor de verhuur van gronden gelden dezelfde criteria als voor de verkoop van gronden. Deze criteria zijn terug te vinden in bijlage 2 van dit beleid.

4.3.1 Standaard bepalingen huurovereenkomst

Voor de verhuur van reststroken wordt gebruik gemaakt van standaard huurovereenkomsten. In deze huurovereenkomst zijn standaard bepalingen opgenomen. De belangrijkste bepalingen zijn als volgt:

1. Op gehuurde grond mogen slechts tuinhuisjes en erfafscheidingen van bepaalde afmetingen gebouwd worden. Verder mag erop gehuurde grond geen bouwwerken gebouwd worden. Onder bouwwerken wordt verstaan: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren. Hieronder zijn mede begrepen funderingen, betonnen vloeren e.d.

2. Na beëindiging van het gebruik dient de grond binnen één maand in aanvaardbare staat aan de gemeente te worden opgeleverd.

Openbare Werken beoordeeld wanneer er sprake is van een 'in aanvaardbare staat'. Wanneer er sprake is van rechtsopvolging en de rechtsopvolger de grond wil blijven huren, dan hoeft de grond niet in aanvaardbare staat te worden gebracht.

5. Grondprijzen

Om grondprijzen te bepalen zijn verschillende methoden toepasbaar. In het onderstaande volgt per segment de door de gemeente gehanteerde grondprijsmethode en grondprijzen.

5.1 Grondprijsmethoden

Er bestaan verschillende methoden om tot een grondwaarde te komen. De meest gehanteerde methoden zijn de residuele methode, de kostprijsmethode, de grondquote en de comparatieve methode.

De residuele methode

De waarde die resteert wanneer BTW, stichtingskosten, civieltechnische- en plankosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject is de residuele grondwaarde. Het achterliggende principe is dat de waarde van grond grotendeels wordt bepaald door hetgeen wat op de grond gerealiseerd is of kan worden. De grondwaarde is daarmee een afgeleide van de functie welke op de grond wordt gerealiseerd. Na aftrek van alle kosten uit de grondexploitatie is het residu de opbrengst voor de gemeente.

Residuele grondwaarde	=	VON-prijs of marktwaarde
	-/-	BTW
	-/-	Stichtingskosten
	-/-	Redelijke winst voor betrokken partijen

Wanneer de totale kosten hoger liggen dan de verkoopwaarde van de grond ontstaat er een negatieve residuele grondwaarde en kost het verkopen van de grond de gemeente dus meer dan het oplevert. Afhankelijk van welke partij de planvorming en civieltechnische werkzaamheden uitvoert worden deze kosten nog verrekend.

De kostprijsmethode

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs van de bouwrijpe grond bepaald aan de hand van de kosten die zijn gemaakt voor het leveren van bouwrijpe grond. Hierbij valt te denken aan de kosten van verwerving c.q. boekwaarde bestaande panden, kosten bouwrijp maken en overige plankosten. Het levert de gemeente daarmee geen inkomsten op.

De grondquote

De grondquote drukt de grondwaarde uit als percentage van de opbrengst. Bij een verkoopprijs van bijvoorbeeld € 200.000 excl. BTW en een grondprijs van € 50.000 excl. BTW, bedraagt de grondquote: $50.000 / 200.000 = 25\%$

Voor de vaststelling van de quote ligt veelal een berekening van de residuele waarde ten grondslag.

De comparatieve methode

Deze methode wordt ook wel de vergelijkende of de referentiewaarde methode genoemd. De grondprijs wordt bepaald door te vergelijken met buurgemeenten c.q. relevante particuliere projecten. Deze methode wordt veelal als aanvullende methode op andere methodes gebruikt.

Hierna volgt een samenvattend overzicht van de voor- en nadelen van de verschillende methoden.

Methodiek	Bevordert kwaliteit	Winstpotentie	Beperkt risico	Transparant	Eenvoudige onderhandeling	Eenvoudige berekening
Residueel	+	+/-	+/-	+/-	-	-
Kostprijs	+/-	-	+	+	-	+/-
Grondquote	-	+/-	-	-	-	+/-
Comparatief	+/-	+/-	+	-	+/-	+

5.2 Marktconformiteit

Wanneer de gemeente grond uitgeeft is het belangrijk dat het bedrag waarvoor de grond wordt uitgegeven marktconform is. Er kan namelijk sprake zijn van staatssteun wanneer een onderneming een economisch voordeel ontvangt dat onder normale marktvoorwaarden (dus zonder overheidsingrijpen) niet zou zijn verkregen.

Wanneer de gemeente een grondtransactie aangaat met een onderneming voor een prijs die afwijkt van de marktprijs, loopt de gemeente dus het risico dat er sprake is van staatssteun. Om te beoordelen of er sprake is van staatssteun, worden de volgende criteria gehanteerd (art. 107 lid 1 VWEU):

- de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
- de steun wordt door staatsmiddelen bekostigd;
- deze staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);
- de maatregel is selectief: het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
- de maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

De uitgifte van gronden vindt daarom plaats tegen marktconforme prijzen. Marktconforme grondprijzen worden bepaald op basis van een openbare biedprocedure dan wel een taxatie door een onafhankelijk deskundige.

5.3 Woningbouw

Voor woningbouw gelden de onderstaande uitgangspunten:

Type woningbouw	Methode
Sociale woningbouw	Residueel
2 onder 1 kapwoningen, vrijstaande woningen en vrije kavels	Residueel
GPO	Kostprijsplus
Woningbouw door projectontwikkelaars	Residueel
Overige categorieën woningbouw	Kostprijsplus

Sociale woningbouw

In de Prestatieafspraken staat opgenomen dat de gemeente het concept van de sociale grondprijs in 2018 nader uitwerkt in een nota grondbeleid.

Sociale woningbouw wordt gerealiseerd door woningbouwcorporaties en ontwikkelaars. Een woningbouwcorporatie richt zich op het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Het kenmerk van sociale woningbouw is dat de huuropbrengsten van deze woningen niet rendabel zijn ten opzichte van de stichtingskosten. Dit levert een onrendabele top op. Marktconforme grondprijzen zijn daarom vaak te hoog voor woningbouwcorporaties. Echter is er kans op staatsteun bij levering van de gronden welke onder de normale marktvoorwaarden zijn verkregen.

Het Europese Hof heeft bepaald dat Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) onder bepaalde voorwaarden compensatiesteun mogen ontvangen. De bouw en verhuur van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed is door de Europese Commissie als DAEB goedgekeurd. Deze besluitvorming en de taken van de woningcorporaties zijn sinds 2015 ingeperkt en vastgelegd in de Woningwet.

Woningcorporaties mogen daarmee sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed realiseren op basis van een aantal steuninstrumenten. Staatssteun voor corporaties is onder meer mogelijk voor de bouw en verhuur van woningen met een maximale huur conform het meest actuele prijspeil. Dat is de grens tot waar huurtoeslag mogelijk is. Ook zijn er inkomensrestricties bij de toewijzing van sociale huurwoningen, die sinds 1 juli 2015 inhouden dat woningcorporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen conform het meest actuele prijspeil.

In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporatie niet meer staatsteun mogen ontvangen dan noodzakelijk. Hierbij dient aan een viertal criteria te worden voldaan. Van belang is met name het criterium dat de steun niet meer mag bedragen dan nodig is om de kosten van uitvoering van de dienst geheel of gedeeltelijk te dekken, rekening houdend met de opbrengsten en een redelijke winst.

Om te hoge staatsteun te voorkomen en aan genoemd criterium te voldoen, is de residuele methode de meest voor de hand liggende methode voor de gemeente ten aanzien van het bepalen van de grondwaarde voor sociale woningbouw. Hierbij wordt geen winstogmerk gehanteerd.

Om de residuele grondwaarde te bepalen zal in eerste instantie een taxatie worden uitgevoerd. Hieruit vloeit een marktconforme waarde. Echter wordt hierbij uitgegaan van de waarde van de woning als deze wordt verkocht op de vrije markt minus de stichtingskosten. Vanuit de woningbouwcorporatie wordt een ander uitgangspunt gehanteerd, namelijk de opbrengst vanuit de huur minus de stichtingskosten. Bij het uitgangspunt dat de woningbouwcorporatie hanteert is er sprake een onrendabele top. De gemeente kan daarom de via de residuele methode bepaalde onrendabele top in mindering brengen op de marktconforme waarde zoals die uit de taxatie naar voren komt.

De grondprijs wordt tevens bepaald aan de hand van de kosten die zijn gemaakt voor het leveren van grond. Hierbij kan nog onderscheid worden gemaakt naar bouwrijpe grond of woonrijpe grond, afhankelijk welke partij deze werkzaamheden voor zijn rekening neemt.

2 onder 1 kapwoningen, vrijstaande woningen en vrije kavels

Bij 2 onder 1 kapwoningen, vrijstaande woningen en vrije kavels wordt er een marktconforme grondwaarde gehanteerd. Voorkeur gaat daarbij uit naar een residuele methode, omdat de waarde van grond grotendeels wordt bepaald door hetgeen wat op de grond gerealiseerd wordt of kan worden. Hoe hoger de waarde van de woning hoe hoger de waarde van de grond. Om de waarde van de grond te berekenen zal altijd een taxatie worden uitgevoerd. Mochten er vergelijkbare objecten in de omgeving zijn waar een recente waarde van bekend is, dan kan een taxatie eventueel achterwege blijven. De residuele methode zal dan ook veelal samengaan met de comparatieve methode.

GPO

Bij gronden die bedoeld zijn voor gezamenlijk particulier opdrachtgeverschap gaat de voorkeur uit naar een kostprijsplus benadering. Kostprijsplus houdt in dat bovenop de kosten die zijn gemaakt om de grond bouwrijp te maken nog een winstmarge wordt berekend. Voordeel hiervan is, is dat de gemeente enige winst kan maken op de verkoop van haar gronden.

Woningbouw door projectontwikkelaars

Bij gronden welke worden verkocht aan projectontwikkelaars zal eveneens een marktconforme grondwaarde gehanteerd. Voorkeur gaat daarbij uit naar een residuele methode, omdat projectontwikkelaars verschillende categorieën woningen realiseren. Door de residuele methode te hanteren wordt de waarde van de grond bepaald door wat de projectontwikkelaar op de grond gaat of kan realiseren. Om de waarde van de grond te berekenen zal een taxatie worden uitgevoerd.

Overige categorieën woningbouw

Voor wat betreft de gronden die bedoeld zijn voor overige categorieën woningbouw zoals rijwoningen of appartementen, gaat de voorkeur uit naar een kostprijsplus benadering. Dit om de waarde van de redelijk grond laag te houden en alsnog een percentage winst te maken. Wanneer blijkt dat de kosten van het bouwrijp maken van de grond zodanig hoog zijn, kan de gemeente de tegenpartij tegemoet komen door het percentage winst aan te passen. Ook kan voorkeur worden gegeven aan een andere methode.

5.3.1 Maatwerk

Voornoemde methoden zijn voorkeursmethoden. De gemeente zal altijd een maatwerkbenadering toepassen. Tijdens het proces tot uitgifte kan namelijk blijken dat de voorkeursmethode voor één van de partijen niet toereikend is. Dit kan zich voordoen wanneer bijvoorbeeld de kosten hoger uitvallen. De methode welke gehanteerd wordt zal dan ook mede afhankelijk zijn van de locatie en de specifieke situatie.

Een voorbeeld van een plan waarbij maatwerk is toegepast is de Broeckgouw. Dit plan kent zijn eigen grondprijsmethodiek.

5.4 Kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen

De grondprijs voor kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen is een marktconforme grondprijs bepaald door een onafhankelijke taxatie. Afhankelijk van de functie en het FSI resulteert een grondprijs per m² uitgeefbaar terrein dan wel per m² BVO.

5.5 Reststroken

De (tuin) grondprijs voor reststroken is een door de gemeente bepaalde marktconforme vaste m²-prijs van € 150,- per m² (kosten koper), tot en met een oppervlakte van 100 m². Is het perceel groter dan 100 m² dan valt de uitgifte niet meer onder reststroken en wordt de prijs meestal door middel van een taxatie bepaald. Ook bij verkoop van grond ten behoeve van bebouwing dient de grond op waarde te worden getaxeerd.

Tenslotte wordt in regel ook getaxeerd bij grondstroken waarvan evident is dat de waarde veel hoger ligt dan de standaardwaarde (de waarde berekend conform de standaardprijs voor reststroken, in dit beleid € 150,- per m²), bijvoorbeeld bij (gedeeltelijke) één- of meerlaags bebouwing van een nieuwe woning. Zulks ter beoordeling van het college. Een externe beëdigd taxateur verricht deze taxatie. Bij een taxatie door de taxateur zal zowel gekeken worden naar de waarde van de te verkopen grond als naar de waardevermeerdering van het gehele perceel (inclusief het bebouwde gedeelte).

In gevallen waarbij de kosten van een taxatie voor grond niet in verhouding staan tot de eventuele opbrengst van de grond wordt een fixed price gehanteerd. Hierbij wordt, daar waar nodig, gebruik gemaakt van recente taxaties.

De gemeente zal streven naar de verkoop van (rest)stroken, maar zoals genoemd in hoofdstuk 4 kan hiervan worden afgeweken.

5.6 Huurprijzen

De huurprijzen voor tuingrond die werden gehanteerd in Edam-Volendam zijn vastgelegd in de nota gemeentelijk grond uitgiftebeleid inzake grondstroken en reststroken. In de nota gemeentelijk grond uitgiftebeleid inzake grondstroken en reststroken werd grond verhuurd in cohorten. Het eerste cohort was 1 t/m 20 m² met een jaartarief van € 56,00. Echter is gebleken dat dit bedrag niet kostendekkend is. Daarom is dit in de nieuwe cohorten aangepast. De overige huurprijzen worden nog steeds gehanteerd. De nieuwe huurcohorten zien er als volgt uit:

- 1 t/m 50 m² voor € 76,-
- 51 t/m 100 m² voor € 153,-
- >100 m² voor € 293,-

In 2011 zijn de huurprijzen bevroren. Na vaststelling van het grondbeleid zullen de huurprijzen weer jaarlijks worden geïndexeerd conform de consumentenprijsindex van het CBS. Dit geldt ook voor de aanvangshuren, zodat er geen verschillen zullen zijn als gevolg van het jaar waarin de overeenkomst wordt aangegaan. De aanvangshuren worden daarom jaarlijks afgestemd met de afdeling Financiën.

6. Handhaving

Op diverse locaties in de gemeente Edam-Volendam is illegaal gebruik gemaakt van gemeentegrond. Onder illegaal gebruik wordt verstaan ieder gebruik van gemeentegrond zonder dat daarvan een overeenkomst bekend is. In de meeste gevallen wordt deze grond als tuin gebruikt. De bepalingen met betrekking tot de handhaving hiervan staan opgenomen in de Notitie Handhaving clandestien grondgebruik en in de Vervolgotitie Handhaving clandestien grondgebruik Edam-Volendam. Op dit moment is aan Metafoor de opdracht gegeven om het illegaal grondgebruik te inventariseren en te handhaven.

6.1 Notitie Handhaving clandestien grondgebruik

Zoals hierboven genoemd staan de bepalingen met betrekking tot de handhaving opgenomen in de Notitie Handhaving clandestien grondgebruik en in de Vervolgotitie Handhaving clandestien grondgebruik Edam-Volendam. In de notitie wordt ingegaan op de manier waarop de illegale situaties in kaart zullen worden gebracht. Ook wordt aangegeven welke illegale situaties een hoge of lage prioriteit hebben. In de notitie is tevens opgenomen welke illegale situaties gelegaliseerd kunnen worden en op welke wijze dit kan worden gerealiseerd. Daarnaast zijn de juridische kaders voor handhaving in de notitie omschreven. Voor meer informatie over handhaving van illegaal grondgebruik wordt dan ook verwezen naar deze notitie.

6.2 Stappenplan handhaving illegaal grondgebruik

De gemeente heeft aan Metafoor de opdracht gegeven om het illegaal grondgebruik te inventariseren en te handhaven. Hiertoe maken zij gebruik van het stappenplan dat is opgenomen in de Notitie Handhaving clandestien grondgebruik en in de Vervolgotitie Handhaving clandestien grondgebruik Edam-Volendam. In beginsel dient een grondstrook bij illegale ingebruikname te worden ontruimd, tenzij na toetsing aan het beleid tot uitgifte kan worden overgegaan. Daarbij worden de volgende stappenplan gehanteerd:

Voorlichting

Het voornemen van de gemeente om handhavend te gaan optreden tegen het illegaal gebruik van gemeentegrond wordt bekend gemaakt via de website van de gemeente en het weekblad. Tevens wordt via publicaties de burger op de hoogte gehouden van de voortgang en de resultaten van het project.

Stap 1: Toezicht en controle

Er wordt een illegale situatie geconstateerd, hetzij door een tipgever, hetzij door de inventarisatie. Van de geconstateerde situaties worden voor zover mogelijk de volgende gegevens vastgelegd:

- Wie de overtreder is;
- Wat gebruikt wordt;
- Waar grond in gebruik is;
- Hoeveel gebruikt wordt;
- Waarom grond gebruikt wordt;
- Sinds wanneer de grond gebruikt wordt.

Stap 2: Legalisatieonderzoek en signaleringsbrief

Na constatering zal moeten worden bekeken welk voorschrift is overtreden en of legalisatie van de illegale situatie mogelijk is. Als dit mogelijk is zal de grond aan de gebruiker te koop worden aangeboden. Alleen in zeer bijzondere situaties kan van het gestelde in deze notitie worden

afgeweken. De richtlijn is dat er gehandhaafd moet worden als er niet gelegaliseerd kan worden. Allereerst zal worden getracht de illegale situatie op een informele wijze op te heffen. De overtreder zal vriendelijk worden verzocht de illegale situatie zelf te wijzigen door de grond te ontruimen en niet meer te gebruiken. Er kan een afspraak worden gemaakt waarin de situatie zal worden toegelicht.

Stap 3: Hercontrole en vooraankondiging van een dwangmaatregel

Indien na het eerste verzoek om de grond te ontruimen hier nog geen gehoor aan is gegeven zal met een vooraankondiging nogmaals worden verzocht de grond te ontruimen.

Stap 4: Opleggen van de dwangmaatregel

Nadat tot de tweede maal geen gehoor is gegeven aan het verzoek zal de gemeente zelf tot ontruiming van de grond overgaan, waarna de grond in oorspronkelijke toestand zal worden teruggebracht. De kosten van het ontruimen zullen op de gebruiker worden verhaald.

Stap 5: Feitelijke uitvoering

Voor de feitelijke uitvoering en de herinrichting van het perceel dienen diverse medewerkers en instanties te worden ingeschakeld:

- Een medewerker van de sectie Omgevingsbeleid om de locatie aan te wijzen welke ontruimd dient te worden.
- Een medewerker van de Buitendienst of een aannemer voor het verwijderen van de goederen die aanwezig zijn op de te ontruimen gemeentegrond en voor het eventueel opslaan van goederen en materialen.
- Een medewerker van de sectie Openbare Werken om te bepalen op welke wijze het perceel zal worden ingericht of heringericht, bijvoorbeeld op welke wijze het bestraat zal gaan worden.
- Een medewerker van de Buitendienst of een aannemer voor het plaatsen van de beplanting en/of het leggen van de bestrating.

Nacontrole

De illegale situaties die niet zijn gelegaliseerd dienen, nadat deze zijn ontruimd, in het eerste jaar te worden gecontroleerd. Indien de grond binnen een jaar weer in gebruik is genomen zal namelijk een kortere verjaringstermijn gaan lopen. Na verloop van het eerste jaar waarin men de grond niet heeft gebruikt zal, indien de grond weer in gebruik wordt genomen, de verjaringstermijn opnieuw beginnen. Na verloop van het eerste jaar na ontruiming kan de controle van de ontruimde locaties meegenomen worden tijdens de driejaarlijkse nacontrole.

Rechtsvordering

Indien men het niet eens is met de beslissing van de gemeente dat de grond ontruimd wordt en door de gemeente terug in bezit wordt genomen kan men hiervoor naar de burgerlijke rechter. Dit heeft geen opschortende werking tot gevolg, de handhavingprocedure kan gewoon worden voortgezet.

6.3 Toezicht nieuwe situaties en overtredingen

De verwachting is dat de opdracht van Metafoor na vaststellen van het grondbeleid binnen redelijke termijn zal worden voltooid. De vraag rijst daarmee hoe de aanpak van de gemeente zal zijn om het illegaal grondgebruik te blijven controleren om het gemeentelijk eigendom te waarborgen.

Zoals opgenomen in de Notitie en Vervolnotitie Handhaving clandestien grondgebruik, zal nadat de gemeente helemaal is doorlopen eens per drie jaar de gemeente opnieuw gecontroleerd worden op illegaal grondgebruik. Hiermee kunnen onopgemerkte situaties en nieuwe situaties alsnog worden opgepakt. De controle zal plaatsvinden door de (lucht)foto's in de viewer er op na te kijken. De aanpak van nieuw geconstateerd illegaal grondgebruik zal vervolgens gelijk zijn aan de in de notitie en vervolgotitie geschreven methode.

Voornoemde methode zal na het eindigen van de opdracht van Metafoor wel worden geëvalueerd. Indien blijkt dat deze methode verbetering behoeft of wanneer blijkt dat er behoefte is aan een nieuwe methode, dan zal er een nieuwe notitie worden opgesteld.

7. Conclusie - Samenvatting

Grondbeleid is het beleid dat zich richt op een efficiënt en rechtvaardig verloop van activiteiten op de grondmarkt met het oog op het realiseren van doelstellingen als bevordering van het maatschappelijk gewenst ruimtegebruik, het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten bij locatieontwikkeling en het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik en de marktwerking op de grondmarkt.

De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college. De kaders worden echter vastgesteld door de raad. In 2011 is daartoe het Nota Grondbeleid van de voormalige gemeente Edam-Volendam vastgesteld en in 2014 de Nota Grondbeleid 2014-2017 van de voormalige gemeente Zeevang. De gemeente Edam-Volendam en de gemeente Zeevang zijn echter per 1 januari 2016 gefuseerd. Na de fusie zijn er daarmee twee nota's met betrekking tot grondbeleid.

Gebleken is dat het instrument van grondbeleid steeds minder wordt toegepast. Door veranderende omstandigheden zijn ontwikkelingen steeds kleinschaliger en wordt het toegepast grondbeleid minder actief en meer passief toegepast. De gemeente heeft dan ook primair tot doel derden te faciliteren in de exploitatie van gronden, waarbij de gemeente de rol aanneemt van regisseur zodat de gewenste plannen worden gerealiseerd.

Om het doel van de gemeente te bereiken kiest zij ervoor om bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel een faciliterend grondbeleid te hanteren. Dit type grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen grondexploitaties voert maar dit overlaat aan private partijen. In het programmaplan is opgenomen dat strategische aankopen een optie zijn, maar dat deze in dit licht kritisch worden beschouwd. Alleen wanneer dit moet of gewenst is zal de keuze worden gemaakt voor een actief grondbeleid.

In het kader van de Wro is de gemeente verplicht de door haar te maken kosten bij gebiedsontwikkeling te verhalen. Omdat de gemeente kiest voor een faciliterend grondbeleid, kan zij haar kosten niet financieren door gronduitgifte. De kosten zullen daarom op een andere wijze verhaald moeten worden, dit kan via het sluiten van een anterieure overeenkomst, via het sluiten van een posterieure overeenkomst of via het opnemen van een betalingsvoorschrift bij de afgifte van een omgevingsvergunning op basis van een vastgesteld exploitatieplan. De gemeente kiest primair voor het opstellen van een anterieure overeenkomst. Alleen wanneer het sluiten van een anterieure overeenkomst niet mogelijk is, zal de gemeente overgaan tot het opstellen van een exploitatieplan. Hierna kan een posterieure overeenkomst worden opgesteld, maar deze dient wel te voldoen aan het exploitatieplan.

Voor wat betreft de eigen grond die de gemeente nog in bezit heeft, zijn er verschillende manieren van uitgifte. Voorkeur gaat daarbij uit naar verkoop, voor alle segmenten van woningbouw, alsmede voor overige categorieën van grondverkoop, zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en reststroken. Voor met name reststroken is gebleken dat verkoop in sommige gevallen niet mogelijk of wenselijk is. Gemeentelijke grondstroken kunnen daarom onder bepaalde omstandigheden ook verhuurd worden. Naast verhuur en verkoop zijn er nog andere wijze van uitgifte. Daarbij valt te denken aan het vestigen van een recht van opstal, erfpacht of bijvoorbeeld het heffen van precario. Deze vormen van uitgifte komen echter weinig voor. De gemeente zal daarom per geval bekijken of zij dit wenselijk achten.

Indien men een verzoek indient om grond te kopen of te huren van de gemeente, dan zal worden getoetst aan de toetsingscriteria voor grond- en reststroken. Is verkoop of verhuur mogelijk dan kent de gemeente per segment een andere methoden om grondprijzen te berekenen. Bij reststroken bedraagt de verkoopprijs van de grond € 150,- per m² (kosten koper), tot en met een oppervlakte van 100 m². De verhuurprijs wordt bepaald middels cohorten. Na vaststelling van het grondbeleid zullen de huurprijzen jaarlijks worden geïndexeerd conform de consumentenprijsindex van het CBS.

Buiten het feit dat de gemeente bewust grond uitgeeft, worden er ook gronden van de gemeente gebruikt zonder dat hiervoor een overeenkomst bekend is. Dit wordt gezien als illegaal grondgebruik. In beginsel dient een grondstrook bij illegale ingebruikname te worden ontruimd, tenzij na toetsing aan het beleid tot uitgifte kan worden overgegaan. De gemeente hanteert hiervoor een stappenplan. De overige bepalingen met betrekking tot de handhaving hiervan staan opgenomen in de Notitie Handhaving clandestien grondgebruik en in de Vervolgotitie Handhaving clandestien grondgebruik Edam-Volendam.

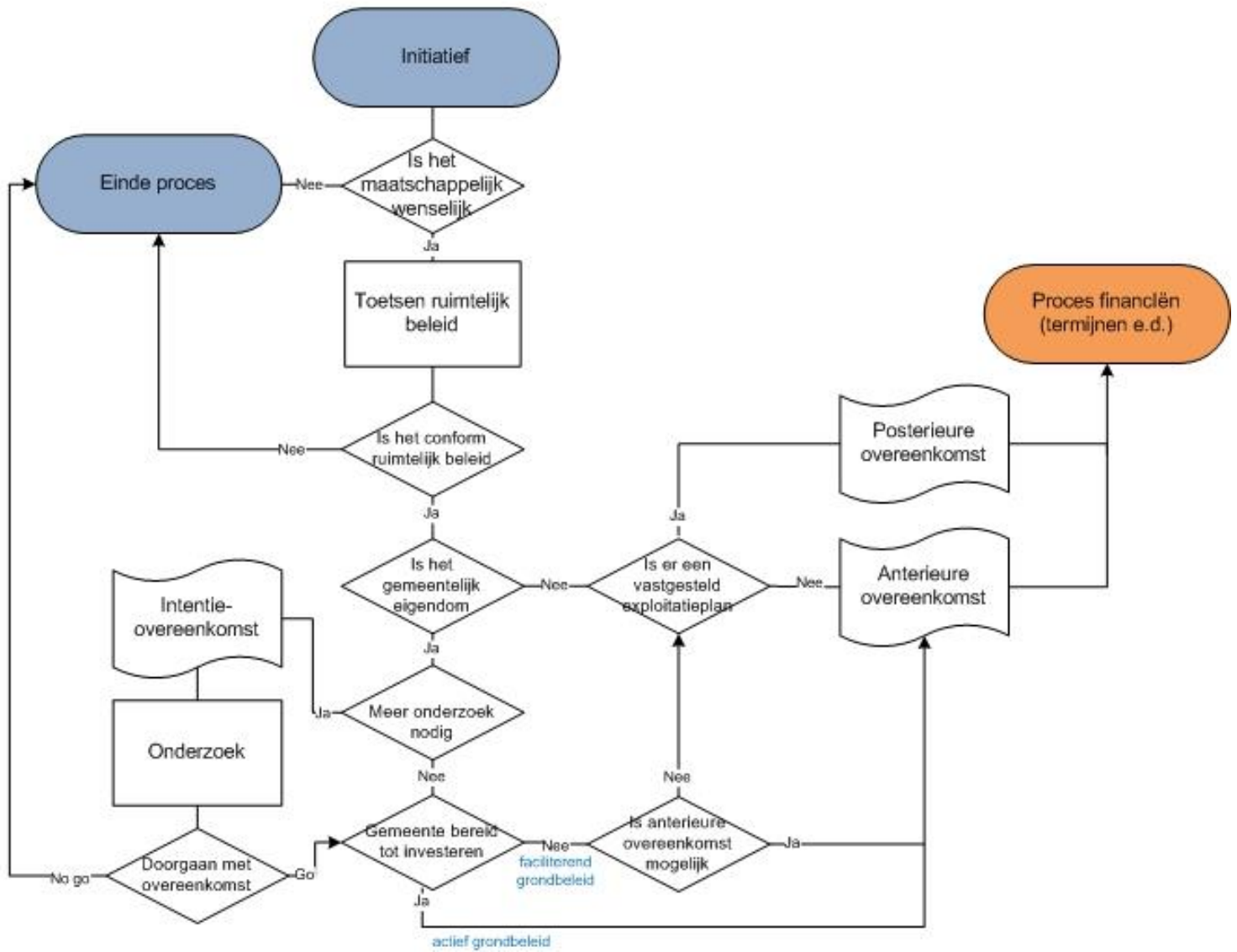
8. Bronnen

1. Nota gemeentelijk grond uitgiftebeleid inzake grondstroken en reststroken, 30 oktober 2007.
2. Nota Grondbeleid gemeente Edam-Volendam, januari 2011.
3. Nota Grondbeleid 2014-2017 gemeente Zeevang, januari 2014.
4. Notitie handhaving clandestien grondgebruik gemeente Edam-Volendam, 15 december 2011.
5. Programmaplan 2017-2022, gemeente Edam-Volendam.
6. Raadsbesluit Herziene aanpassing verkoopprijzen overige gemeentegronden per 1 juli 2008, 6 juni 2008.
7. Vervolgotitie handhaving clandestien grondgebruik gemeente Edam-Volendam, 15 december 2011.

9. Bijlagen

1. Stroomschema

Proces nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente



2. Toetsingscriteria uitgifte van grond- en reststroken

- Maakt de groenstrook onderdeel uit van een groenstructuur?

Onder groenstructuur wordt verstaan percelen grond die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied. Het doel van de groenstructuur is het in stand houden van de belangrijke groene elementen in hun samenhang, het waarborgen van een goede kwaliteit daarvan en het veiligstellen van de ecologische waarden van de gemeentelijke kernen.

Het structurele groen is tevens bepalend voor de stedenbouwkundige inrichting van de openbare ruimte. Deze structurele stukken grond hebben een uitgesproken ruimtelijke functie en een duidelijk samenhangende structuur en belevingswaarde binnen de ruimtelijke inrichting.

In het kader van een goede belangenafweging is het noodzakelijk om de directe omgeving te scannen op mogelijk nadeel dat omwonenden kunnen lijden bij uitgifte van een strook gemeentegrond. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verminderd uitzicht van directe buurtbewoners of het aanzicht vanuit de openbare weg. Indien een (groen)strook grond deel uitmaakt van de eerdergenoemde groenstructuur, komt deze grond niet voor uitgifte in aanmerking.

- Beheersbaarheid, bereikbaarheid

De veiligheid en doorgang van het omliggende gebied mag niet in gevaar komen, ten gevolge van uitgifte. Aangrenzend groen en water(lopen) moet bij uitgifte beheersbaar en bereikbaar blijven, onder ander voor onderhoudswerkzaamheden.

- Verkeersveiligheid en wegbeheer

Bij het bepalen of een perceel grond uitgeefbaar is, wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid en overzichtelijkheid. Indien uitgifte leidt tot een onveilige situatie, kan de grond niet worden uitgegeven. Bij de beoordeling van de verkeersveiligheid en de vraag of bij uitgifte nog een overzichtelijke situatie aanwezig is vindt maatwerk plaats op basis van de specifieke locatie en omstandigheden.

Daarnaast dient goed in ogenschouw te worden genomen of uitgifte geen belemmering oplevert voor de veiligheid van de omgeving.

- Kabels en leidingen

Indien er belangrijke kabels en leidingen in de grond liggen of kabels en leidingen die niet verplaatst kunnen worden, kan de grond niet worden verkocht, tenzij de verzoeker daarvoor toestemming kan overleggen van de betreffende nutsbedrijven. Wanneer aanwezige kabels en leidingen verplaatsbaar zijn, dan dient de verzoeker schriftelijk in te stemmen met betaling van alle (bijkomende) omlegkosten.

- Toekomstige ontwikkelingen

Het kan zijn dat bepaalde stukken gemeentegrond in eigendom van de gemeente dienen te blijven vanwege toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan toekomstige herinrichting van plantsoenen, buffergroen of andere te verwachten toekomstige bestemmingen.

Dergelijke gronden komen niet voor verkoop in aanmerking.

In dat kader zal niet alleen een afweging moeten worden gemaakt van de huidige situatie maar ook zal er aan de toekomstige noodzakelijke aanpassingen aan infrastructurele werken gedacht moeten worden. Bijvoorbeeld kan een eventuele wegverbreding c.q. aanleg van een fietspad door uitgifte namelijk in gevaar komen.

- Voorzieningen ten behoeve van het openbaar belang.
Onder deze voorzieningen wordt onder andere verstaan: kabels en leidingen, (gemeentelijke) riolering en duikerleidingen, straatverlichting, verkeersborden en overige opstallen. Gelet op het belang van een goede bereikbaarheid voor de beheerders van deze voorzieningen zal de gemeente in beginsel niet overgaan tot uitgifte van grond waar voorzieningen ten behoeve van het openbaar belang op, in of boven aanwezig zijn. Uitgifte van deze grond is in sommige gevallen mogelijk met het vestigen van een recht van opstal, een huurovereenkomst of een kwalitatieve verplichting tot het dulden van toegang tot de voorzieningen. Per geval wordt beoordeeld of uitgifte mogelijk is.
- Watergangen
De gemeente zal niet overgaan tot uitgifte van gemeentegrond indien deze grond onderdeel uitmaakt van watergangen of sloten of als deze grond nodig is voor een goed beheer van watergangen en sloten.
- Publieke functie
Wanneer de gevraagde grond meerwaarde heeft in de zin van een publieke functie, dan komt de grond niet voor uitgifte in aanmerking.
- Bodemverontreiniging
Indien er sprake is van bodemverontreiniging wordt er zal er niet worden overgegaan tot uitgifte van de grondstrook, tenzij de verzoeker bereid is de kosten voor sanering/ontruiming voor zijn of haar rekening te nemen.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 0299-398398
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl