

Samenvatting

In deze samenvatting wordt per hoofdstuk een korte samenvatting gegeven van de inhoud en een overzicht van de belangrijkste beleidsuitgangspunten ten aanzien van het te voeren grond(prijs)beleid in de komende beleidsperiode 2024-2028. In de blokken staan de nieuwe nota voorgestelde uitgangspunten. In de gele vlakken is aangegeven of de uitgangspunten gehandhaafd zijn of niet. Bij wijziging is een korte toelichting gegeven.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Eind 2019 is de Nota Grondbeleid gemeente Steenwijkerland 2020-2024 vastgesteld door de gemeenteraad. In de financiële verordening 2018 van de gemeente Steenwijkerland is bepaald dat het college de raad ten minste eens in de 4 jaar een nota grondbeleid aanbiedt. Een actualisatie van de nota grondbeleid is daarom gewenst.

De afgelopen beleidsperiode hebben zich verschillende ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van wet- en regelgeving en jurisprudentie die het gemeentelijke grondbeleid raken:

- de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024;
- het Didam-arrest van 26 november 2021.

Samenvatting beleidsuitgangspunten hoofdstuk 1:

1	Het uitgangspunt van de gemeente Steenwijkerland is dat de Nota Grondbeleid wordt ingezet bij de uitvoering van ruimtelijke projecten ter bevordering van het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit tegen een optimale verdeling van kosten, opbrengsten en risico's.
---	--

Dit uitgangspunt is in de nieuwe Nota hetzelfde gebleven.

Hoofdstuk 2 Grondbeleid

Er zijn twee hoofdvormen van grondbeleid:

- Actief grondbeleid;
- Faciliterend grondbeleid.

Bij actief grondbeleid verwerft de gemeente zelf de in exploitatie te brengen gronden. De gemeente voert zelf de grondexploitatie en regie, en maakt het plangebied bouw- en woonrijp. De gemeente verhaalt de kosten van het in exploitatie nemen van dat plan via de uitgifte van bouw kavels. De gemeente draagt dan volledig het risico, maar bepaalt ook zelf de uitgifteprijs, de fasering van de werkzaamheden en het moment van uitgifte.

Bij faciliterend grondbeleid (vroeger ook wel passief grondbeleid genoemd) bezit de particuliere ontwikkelaar (exploitant) de grond en neemt hij de exploitatie van die grond voor zijn rekening en risico. De rol van de gemeente is met name faciliterend. De rol van de gemeente is beperkt tot het opstellen en toetsen van het omgevingsplan, toetsen aan gemeentelijke beleidskaders, kostenverhaal en het beheer van de openbare ruimte, nadat deze door ontwikkelaar is gerealiseerd en in eigendom aan de gemeente is overgedragen.

Hoewel de Omgevingswet vooral de mogelijkheden voor faciliterend grondbeleid versterkt en enkele (beoogde) woningbouwlocaties in Steenwijkerland door ontwikkelaars ontwikkeld worden, is het vaak in de praktijk ook gewenst dat de gemeente actief grondbeleid toepast. Afhankelijk van de situatie moet er gekozen worden voor actief dan wel faciliterend grondbeleid. Dit wordt ook wel situationeel grondbeleid genoemd. De gemeente past situationeel grondbeleid toe, zodat de gemeente de vrijheid heeft om per situatie het grondbeleid toe te passen dat het meest geschikt is voor de beoogde situatie.

Samenvatting beleidsuitgangspunten hoofdstuk 2:

2	De komende jaren voert de gemeente Steenwijkerland situationeel grondbeleid zodat de gemeente de vrijheid heeft om per situatie het grondbeleid (actief dan wel faciliterend) toe te passen dat het meest geschikt is voor de beoogde situatie rekening houdend met o.a. volkshuisvestings- en/of economische redenen.
---	--

Dit uitgangspunt is gewijzigd.

De gemeente voert nu faciliterend grondbeleid, tenzij vanwege volkshuisvestings en/of economische redenen actief grondbeleid gewenst is.

Hoofdstuk 3 Samenwerkingsvormen

In de praktijk hebben gemeenten en ontwikkelaars intensief naar tussenvormen tussen actief en faciliterend grondbeleid gezocht om samen te werken. Dit wordt publiek-private samenwerking (PPS) genoemd.

In de Nota Grondbeleid 2024-2028 worden drie samenwerkingsmodellen onderscheiden:

- Bouwclaimmodel;
- Samenwerkingsmodel;
- Concessiemodel.

Het stroomschema samenwerkingsmodel geeft inzicht in de afwegingen die gemaakt moeten worden om te komen tot een bepaald (samenwerkings)model. De voornaamste criteria voor het bepalen van het model zijn de grondpositie en de gewenste risicoverdeling. De volgende afwegingen houden hiermee verband: democratische besluitvorming, ambities, gewenste regie van de gemeente, functiescheiding publieke en private rol en waarborgen publiek belang.

Samenvatting beleidsuitgangspunten hoofdstuk 3:

3	Bij plannen waarbij ook ontwikkelende marktpartijen betrokken zijn wordt per concreet geval bekeken wat de meest passende samenwerkingsvorm is, waarbij de voorkeur uitgaat naar het bouwclaimmodel, vervolgens naar een samenwerkingsmodel en tenslotte naar het concessiemodel.
---	---

Dit uitgangspunt is in de nieuwe Nota hetzelfde gebleven.

Hoofdstuk 4 Kostenverhaal en Financiële bijdragen

Bij de productie van bouwgrond (grondexploitatie) worden kosten gemaakt. Uitgangspunt is dat die kosten verhaald worden.

Bij actief grondbeleid vindt kostenverhaal plaats via de uitgifteprijs van de door de gemeente uit te geven bouw kavels.

Bij faciliterend grondbeleid vindt kostenverhaal plaats op basis van de Omgevingswet (Ow), via het:

- Privaatrechtelijk spoor (anterieure overeenkomst);
- Publiekrechtelijke spoor (omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (= afwijking van het omgevingsplan, ook wel “Bopa” genoemd) en beschikking bestuurlijke geldschuld).

Bij het privaatrechtelijk spoor worden op vrijwillige basis tussen de ontwikkelende partij en de gemeente maatwerkafspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst kan meer geregeld worden dan in het publiekrechtelijk kader ten aanzien van o.a. kostenverhaal, het betalen van vrijwillige bijdragen voor gebiedsontwikkeling, bouwprogramma, aansprakelijkheid voor bouwschade, grondtransacties en de inrichting en overdracht van de openbare ruimte.

Op basis van artikel 8.15 Omgevingsbesluit kan de gemeenteraad een vrijstelling van het kostenverhaal verlenen, omdat bij deze ‘kruimelgevallen’ de kosten van het kostenverhaal niet opwegen tegen de te ontvangen bedragen. Op dat moment zijn wel de gebruikelijke leges verschuldigd. Het gaat dan bijvoorbeeld om gevallen waarbij:

- Het totaal van de te verhalen kosten niet meer bedraagt dan € 10.000,-- of
- De verhaalbare kosten uitsluitend de kosten voor de aansluiting van de bouwlocatie op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

Echter gelet op de energietransitie is het wellicht toch gewenst om de kosten te verhalen in het geval dat de kosten uitsluitend zijn voor de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Op het moment dat er sprake is van kostenverhaal op basis van afdeling 13.6 van de Omgevingswet (via een anterieure overeenkomst, omgevingsplan, Bopa of posterieure overeenkomst) dan zijn er (behoudens de ‘kruimelgevallen’ met uitzondering van de kosten voor aansluiting van de bouwlocatie op nutsvoorzieningen), geen leges verschuldigd die betrekking hebben op diensten en producten in het kader van de planologische medewerking.

De Omgevingswet heeft de mogelijkheid om het betalen van financiële bijdragen privaatrechtelijk overeen te komen versterkt en de mogelijkheid om financiële bijdragen publiekrechtelijk te verhalen via het omgevingsplan geïntroduceerd.

Samenvatting beleidsuitgangspunten hoofdstuk 4:

4	De gemeente Steenwijkerland kiest ervoor om bij ‘kruimelgevallen’ (met uitzondering van de kosten voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen) geen kostenverhaal toe te passen (kruimelonthefing), maar in die gevallen wél de leges te heffen.
---	--

5	Bij particuliere grondexploitatie geeft de gemeente de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor. Als de gemeente geen anterieure overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor kan sluiten, wordt het publiekrechtelijke spoor gevolgd.
6	De gemeente zal voorzieningen treffen, zoals het instellen van “fondsen”, zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk voor de verevening sociale woningbouw, bovenplanse/bovenwijkse infrastructuur, zonneparken en de omgevingsvisie daarvoor aanpassen.

Deze uitgangspunten zijn iets gewijzigd.

Op basis van zowel de Omgevingswet als de Wet ruimtelijke ordening is (was) de gemeente verplicht bij particuliere grondexploitatie haar kosten te verhalen van de in bij de wet en de daarbij behoren Besluiten genoemde kostensoorten.

De gemeente kon/kan wel kiezen of het kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst) of via het publiekrechtelijke spoor plaatsvindt.

In de periode 1 juli 2008 – 1 januari 2024 heeft in Nederland 95% van het kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor plaatsgevonden en slechts 5 % via het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan). In Steenwijkerland zijn er helemaal geen exploitatieplannen geweest. Het exploitatieplan is niet in de Omgevingswet teruggekeerd.

Het uitgangspunt dat de gemeente de voorkeur heeft voor het privaatrechtelijke spoor is hetzelfde gebleven.

Zowel in de Omgevingswet als in de Wet ruimtelijke ordening en de daarbij behorende besluiten heeft de raad de mogelijkheid gekregen om kostenverhaal achterwege te laten in bepaalde gevallen o.a. beneden een bepaald bedrag (€ 10.000,--) of als het uitsluitend kosten voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreft. In verband met de te verwachten kosten door de energietransitie wordt voorgesteld om de kosten voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen wel te verhalen.

Soms is er behoefte dat een particuliere exploitant een vrijwillige bijdrage betaald voor bijv. verevening sociale woningbouw, bovenplanse/bovenwijkse infrastructuur bij zonneparken. Het voorgestelde uitgangspunt dat de gemeente voorzieningen treft om dit mogelijk te maken zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk.

Aandachtspunt is wel dat voor de betalen van zo'n vrijwillige bijdrage de grondslag te vinden moet zijn in de Omgevingsvisie of programma (was: structuurvisie).

Hoofdstuk 5 Grondverwerving

Om haar ruimtelijke doelstellingen op het gebied van bijvoorbeeld volkshuisvesting en economie, te kunnen realiseren, is het soms gewenst om actief grond te verwerven. Dit wordt actief grondbeleid genoemd. Actief grondbeleid vereist een actieve opstelling van de gemeente om gronden te verwerven. Hiervoor kan de gemeente alle instrumenten inzetten die de wet beschikbaar stelt:

- Minnelijke verwerving;
- Onteigening;

- Voorkeursrecht.

Bij de verwerving door de gemeente heeft minnelijke verwerving de voorkeur, omdat dit op vrijwillige basis gebeurt door overeenkomsten te sluiten voor aankoop of grondruil. Bovendien is een voorwaarde voor onteigening dat de gemeente gedurende de onteigeningsprocedure moet blijven proberen om de grond minnelijk te verwerven. Onteigening en het voorkeursrecht zijn gedwongen inbreuken op het eigendomsrecht van de grondeigenaar en gaan gepaard met omslachtige en langdurige procedures.

De onteigening en het vestigen van een voorkeursrecht zijn nu in de Omgevingswet geregeld. In de Omgevingswet is het nieuwe voornamelijk faciliterende instrument van stedelijke kavelruil opgenomen.

Samenvatting beleidsuitgangspunten hoofdstuk 5:

7	Bij verwerving ligt het primaat bij minnelijke verwerving. Als de gelegenheid zich voordoet, zal het college strategische gronden verwerven.
---	--

Het uitgangspunt dat bij verwerving het primaat bij minnelijke verwerving ligt is in de nieuwe Nota hetzelfde gebleven. Wel is toegevoegd dat als de gelegenheid zich voordoet het college strategische gronden zal verwerven.

Bij het verwerven van strategische gronden wordt de raad gevraagd het benodigde krediet vast te stellen.

Hoofdstuk 6 Tijdelijk beheer

Het uitoefenen van actief grondbeleid heeft vaak tot gevolg dat de verworven gronden en opstallen tijdelijk beheerd moeten worden, namelijk vanaf het moment van verwerving tot het daadwerkelijk bouwrijpmaken van het plangebied.

Samenvatting beleidsuitgangspunten hoofdstuk 6:

8	Tijdelijk beheer kan plaatsvinden in de vorm van pacht-, huur- en ingebruikgevingsovereenkomsten. Ten aanzien van de vorm van tijdelijk beheer wordt er een afweging gemaakt tussen juridische factoren (zoals de tijdige beschikbaarheid en de huur- en pachtbescherming) en financieel-economische factoren.
---	--

Dit uitgangspunt is in de nieuwe Nota hetzelfde gebleven.

Hoofdstuk 7 Kaveluitgifte

De keuze voor actief grondbeleid door de gemeente houdt in dat zij zelf aangeeft op welke manier zij gronden uitgift, aan wie en tegen welke prijs de gronden worden overgedragen. In de gemeente Steenwijkerland zijn er twee vormen van gronduitgifte:

1. Verkoop;
2. Erfpacht.

Ook als de gemeente privaatrechtelijk handelt, zoals bij verkoop, is zij gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Dit is weer bevestigd in het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021. Bij uitgifte van een onroerende zaak door de gemeente moet deze toegewezen worden via een openbare

selectieprocedure met objectieve, toetsbare en redelijke criteria, tenzij slechts één partij als enige serieuze gegadigde op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria is aan te merken.

Samenvatting beleidsuitgangspunten hoofdstuk 7:

9	Bij gronduitgifte ligt het primaat bij grondverkoop als uitgiftelvorm.
---	--

Dit uitgangspunt is in de nieuwe Nota hetzelfde gebleven.

In de Nota is veel aandacht gegeven aan de gevolgen van het Didam-arrest. Uitgewerkt is o.a. de openbare selectieprocedure als er nog geen bestaand uitgifte(toewijzings)beleid is en in welke situaties de gemeente slechts één partij als enige serieuze gegadigde op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria aanmerkt.

Hoofdstuk 8 Grondprijzen

Het grondprijnsbeleid maakt integraal onderdeel uit van het grondbeleid. Het doel van het grondprijzenbeleid is op transparante wijze inzichtelijk te maken op welke wijze de grondprijzen in de gemeente Steenwijkerland tot stand komen. Het centrale beleidsuitgangspunt van de gemeente Steenwijkerland is dat bij iedere gronduitgifte marktconforme grondprijzen worden gehanteerd. Het grondprijzenbeleid is van toepassing op iedere gronduitgifte binnen de gemeente Steenwijkerland.

Voor de lopende projecten geldt dat de grondprijzen reeds op enig moment in het verleden zijn bepaald. Jaarlijks wordt een marktconformiteitstoets uitgevoerd op de grondprijzen in de lopende projecten, op basis waarvan wordt beoordeeld of de grondprijzen al dan niet kunnen worden geïndexeerd. Als de marktconformiteitstoets hier aanleiding toe geeft behoort radicalere bijstelling van de grondprijzen ook tot de mogelijkheden. De daadwerkelijke grondprijzen in de lopende projecten worden jaarlijks kenbaar gemaakt via de Grondprijzenbrief.

Voor nieuwe projecten geldt dat de grondprijs van de uit te geven kavels wordt bepaald op basis van de omschreven grondprijsmethodieken:

- Residuele grondprijsmethode;
- Comparatieve methode;
- Grondquotemethode;
- Vaste prijs;
- Kostprijsbenadering;
- Taxatie.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen diverse uitgiftecategorieën, die elk gekoppeld is aan een (of meerdere) grondprijsmethodiek(en):

Omschrijving	Methode	Eenheid
Woningbouw, sociaal	Vaste grondprijs	€ per woning
Woningbouw, vrije sector	Residueel / Comparatief	€ per m2 kavel
Kantoren	Residueel / Comparatief	€ per m2 vvo
Detailhandel	Residueel / Comparatief	€ per m2 vvo

Bedrijventerrein	Comparatief / Residueel	€ per m2 kavel
Woon-werk locaties	Residueel / Comparatief	€ per m2 kavel
Maatschappelijke voorzieningen	Externe taxatie	€ per m2 kavel
Groenstroken	Vaste grondprijs	€ per m2 kavel
Nutsvoorzieningen	Vaste grondprijs	€ per m2 kavel
Overige gronden	Divers	Divers

In de Grondprijzenbrief zijn de gemeentelijke uitgifteprijsen opgenomen van de lopende grondexploitatieprojecten, alsmede de vaste grondprijzen voor sociale woningbouw en groenstroken. Hierbij wordt voor woningbouwprojecten de grondprijs gedifferentieerd naar het beoogde woningtype (rijwoning – tweekapper – vrijstaand) en voor bedrijventerreinen naar kavelttype (woonwerk – zichtlocatie – regulier).

Samenvatting beleidsuitgangspunten hoofdstuk 8:

10	Het centrale beleidsuitgangspunt van de gemeente Steenwijkerland is dat bij iedere gronduitgifte <u>marktconforme grondprijzen</u> worden gehanteerd.
11	Bij gronduitgifte voor nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt een vaste grondprijs gehanteerd.
12	Voor bijzondere woonvormen en de bouw voor specifieke doelgroepen kan, in afwijking op de vaste grondprijzen, gekozen worden voor maatwerk.
13	Bij kantoorlocaties wordt de grondprijs bepaald op basis van de residuele grondprijsmethode, in combinatie met een comparatieve toets.
14	Bij detailhandel wordt de grondprijs bepaald op basis van de residuele grondprijsmethode, in combinatie met een comparatieve toets.
15	Voor het bepalen van de grondprijzen in de categorie ‘regulier bedrijventerrein’ wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de comparatieve methode.
16	De grondprijzen voor woon- werklocaties bestaan uit twee componenten. Enerzijds wordt een grondprijs bepaald voor het woongedeelte en anderzijds wordt een grondprijs bepaald voor het bedrijfs gedeelte.
17	Voor maatschappelijke voorzieningen wordt de grondprijs bepaald op basis van een externe taxatie.
18	Voor de uitgifte van groenstroken gelden vaste grondprijzen, die jaarlijks comparatief worden getoetst.
19	Voor de uitgifte van grond voor nutsvoorzieningen geldt een vaste grondprijs, die jaarlijks comparatief wordt getoetst.
20	De grondprijzen van gronden die niet zijn te scharen zijn onder één van de benoemde uitgiftecategorieën worden per individueel geval bepaald.
21	Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld in het vierde kwartaal voorafgaand aan het jaar waarin de grondprijzen gaan gelden. De Grondprijzenbrief wordt na vaststelling door het college van B&W ter kennisgeving naar de raad gestuurd. De in de Grondprijzenbrief genoemde prijzen zijn geldig van de publicatie van de Grondprijzenbrief tot de publicatie van de volgende Grondprijzenbrief.

Deze uitgangspunten zijn hetzelfde gebleven.

Hoofdstuk 9 Financiën

Een grondexploitatie bestaat uit een raming van kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd, behorende bij een ruimtelijk project c.q. gebiedsontwikkeling. Van een grondexploitatie is sprake op het moment dat er in een project gekozen wordt voor actief grondbeleid en de gemeente hieruit voortvloeiend een actieve rol voert in het bouw- en woonrijpmaken van in bezit zijnde gronden en de uiteindelijke gronduitgifte. In dat geval is, in BBV-termen, sprake van 'Bouwgrond In Exploitatie (BIE)'. De BIE is een post die apart vermeld staat op de gemeentelijke balans.

Vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie worden in het voorbereidingstraject van een nieuw project kosten gemaakt. Hiervoor moet apart een voorbereidingskrediet worden aangevraagd bij de raad.

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad.

Risicomanagement is het op een systematische wijze procesmatig kwalificeren en kwantificeren van risico's en het formuleren van beheersmaatregelen. Het gaat om een instrument waarmee bepaald kan worden welke risico's er zijn, wat de kans is dat ze zich voordoen en wat het effect ervan kan zijn. Door risico's planmatig en integraal over alle projecten in kaart te brengen is voor de gemeente het totaal van alle risico's beter vast te stellen en daaropvolgend maatregelen te treffen voor de gemeente of per project. De methodiek die hier wordt gehanteerd heet de RISMAN-methode.

Het weerstandsvermogen geeft inzicht in de mate waarin de gemeente risico's verband houdende met grondexploitaties kan opvangen met de weerstandscapaciteit. In de begroting en rekening worden alle risico's (dus ook die van andere kerntaken van de gemeente, zoals het sociaal domein, participatiewet etc.) gezamenlijk in relatie gebracht met de Reserve Vaste Buffer.

Het kengetal grondexploitaties geeft de verhouding weer tussen de boekwaarde van de grondexploitatie en de totale inkomsten van de gemeente in een bepaald jaar. Dit geeft een ruwe indicatie van de financiële positie van de grondexploitaties van de gemeente Steenwijkerland. Hierbij gelden de volgende signaalwaarden (stoplichtenmodel):

- Groen: 0% – 20%
- Oranje: 20% - 35%
- Rood: 35% en hoger

De gemeente Steenwijkerland neemt winsten in grondexploitaties op basis van de door de BBV opgelegde Percentage of Completion-methode (POC-methode). Bij verliesnemingen wordt het berekende verlies direct via een afboeking verwerkt en ten laste van de jaarrekening gebracht.

In de P&C-cyclus worden in het kader van de jaarrekening de grondexploitaties jaarlijks herzien. De bij de jaarrekening herziene grondexploitaties vormen de basis voor de Meerjarenbegroting Grondexploitaties. De MBG is een rapportage waarin informatie wordt gegeven over de (financiële) voortgang en de risico's in de grondexploitatieprojecten. Er wordt zowel teruggekeken op het afgelopen (verantwoordings)jaar als vooruitgekeken op de komende (begrotings)jaren.

In zijn algemeenheid geldt dat informatie over grondexploitaties van groot belang kan zijn voor buitenstaanders. Openbaarheid van bepaalde informatie kan de (onderhandelings)positie van de gemeente schaden, bijvoorbeeld bij onderhandelingen met marktpartijen of bij aanbestedingen. Denk hierbij aan gegevens op het gebied van kostenramingen en opbrengstverwachtingen die bij het openbaar worden de hoogte van verwervingen en aanbestedingen zouden kunnen beïnvloeden. Ieder jaar dient bij de vaststelling van de grondexploitaties zorgvuldig te worden afgewogen of de vaststelling door de raad onder geheimhouding of in openbaarheid dient plaats te vinden. Hierbij wordt een afweging gemaakt tussen het belang van transparante informatievoorziening en het risico dat openbaarheid van bepaalde informatie de financieel economische positie van de gemeente kan schaden.

Samenvatting beleidsuitgangspunten hoofdstuk 9:

22	Vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie worden in het voorbereidingstraject van een nieuw project kosten gemaakt. Hiervoor moet apart een voorbereidingskrediet worden aangevraagd bij de raad.
23	De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad.
24	In de jaarlijkse P&C-cyclus worden in het kader van de jaarrekening de grondexploitaties herzien.

Deze uitgangspunten zijn hetzelfde gebleven.

Wel is het uitgangspunt verdwenen dat de raad het besluit neemt om een grondexploitatie af te sluiten.

Hoofdstuk 10 De gemeente en marktwerking

Gebiedsontwikkeling is geen activiteit die onder alle omstandigheden volledig door de overheid kan worden uitgevoerd. Betrokkenheid van marktpartijen is bij veel gebiedsontwikkelingen met betrekking tot bepaalde activiteiten een gegeven. Bij gebiedsontwikkeling kan het handelen van de gemeente invloed hebben op de marktwerking, met name op het gebied van staatssteun en aanbesteding. Bij staatsteun geeft de gemeente steun aan een onderneming en bij aanbesteding organiseert de gemeente concurrentie bij het verstrekken van een overheidsopdracht aan een marktpartij. Bovendien kan de gemeente zich bij gebiedsontwikkeling als ondernemer op de (vastgoed)markt begeven, bijvoorbeeld bij actief grondbeleid. Om een goede marktwerking te bevorderen is er regelgeving:

- Staatssteunregelgeving;
- Wet Markt en Overheid;
- Aanbestedingsregelgeving.