

nota grondbeleid

8 februari 2024
raadspel



DIJK EN
WAARD



GRONDGIDSEN

even voorstellen



- maakt grondbeleid, grondprijsbeleid en nota's kostenverhaal
- adviseert in grondzaken, planeconomie en woningbouwregie
- schrijft ontwikkel- en verwervingsstrategieën
- begeleidt gemeenten bij gronduitgifte en bepalen van grondprijzen

Maarten van der Terp– *grondzaken strateeg/partner*

Lex van den Nieuwenhof- *strategisch planeconoom*



grondbeleid





wat is grondbeleid?

- middel om ruimtelijke doelstellingen te bereiken
- beleid dat volgend is op deze ruimtelijke doelstellingen
- bepaalt de inzet van de gemeente op deze ruimtelijke doelstellingen

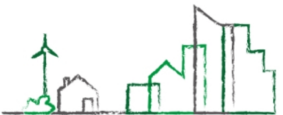
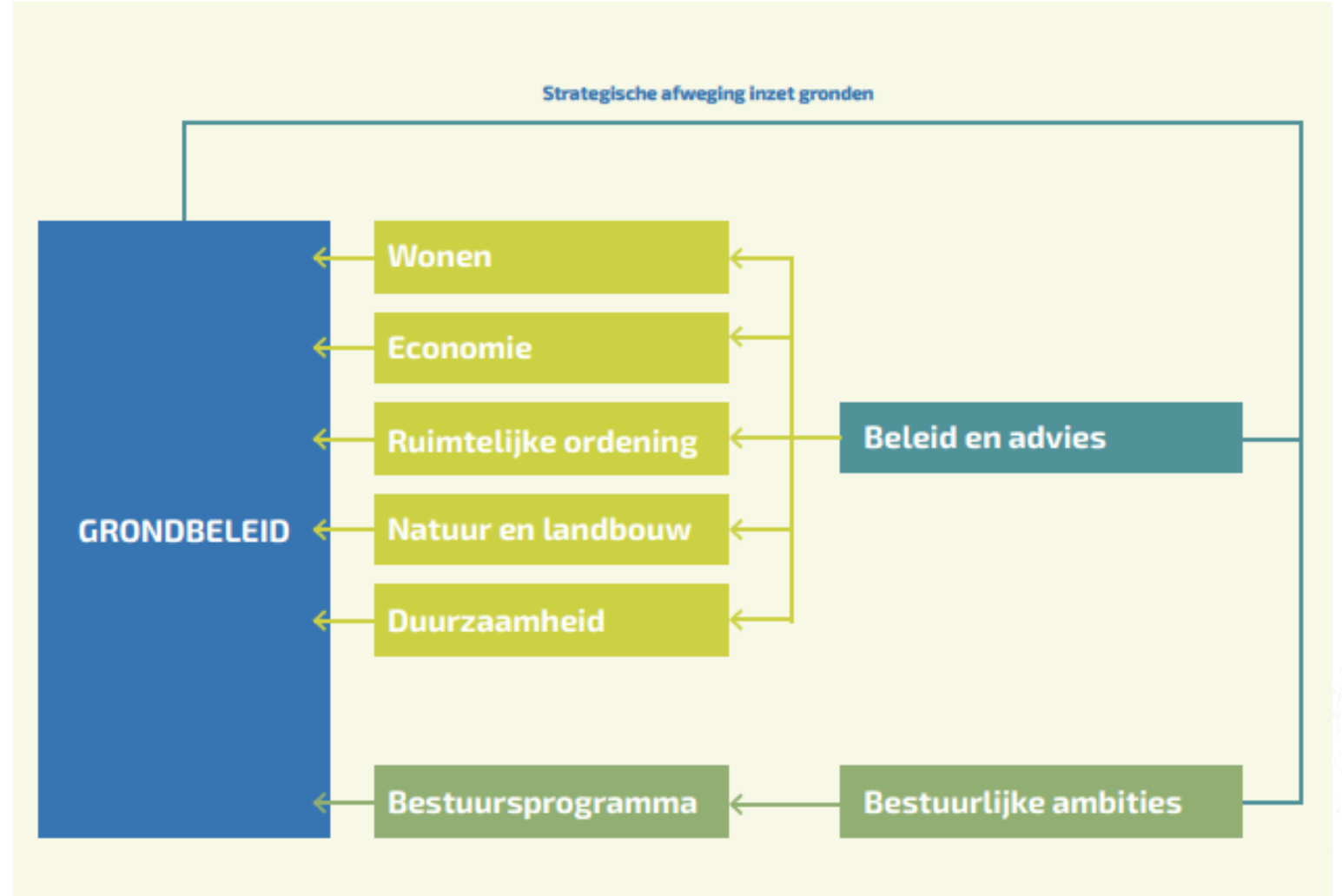


wat willen we met grondbeleid bereiken

1. het **faciliteren** en **sturen** van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen met de grondpolitiek
afweging houding, rol en inzet instrumenten
2. het rechtvaardig **verdelen** van **kosten** en **baten** tussen gemeente en grondeigenaren
uitwerking in het omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen
3. het **transparant maken** en **beheersen** van de **risico's** van ruimtelijke initiatieven



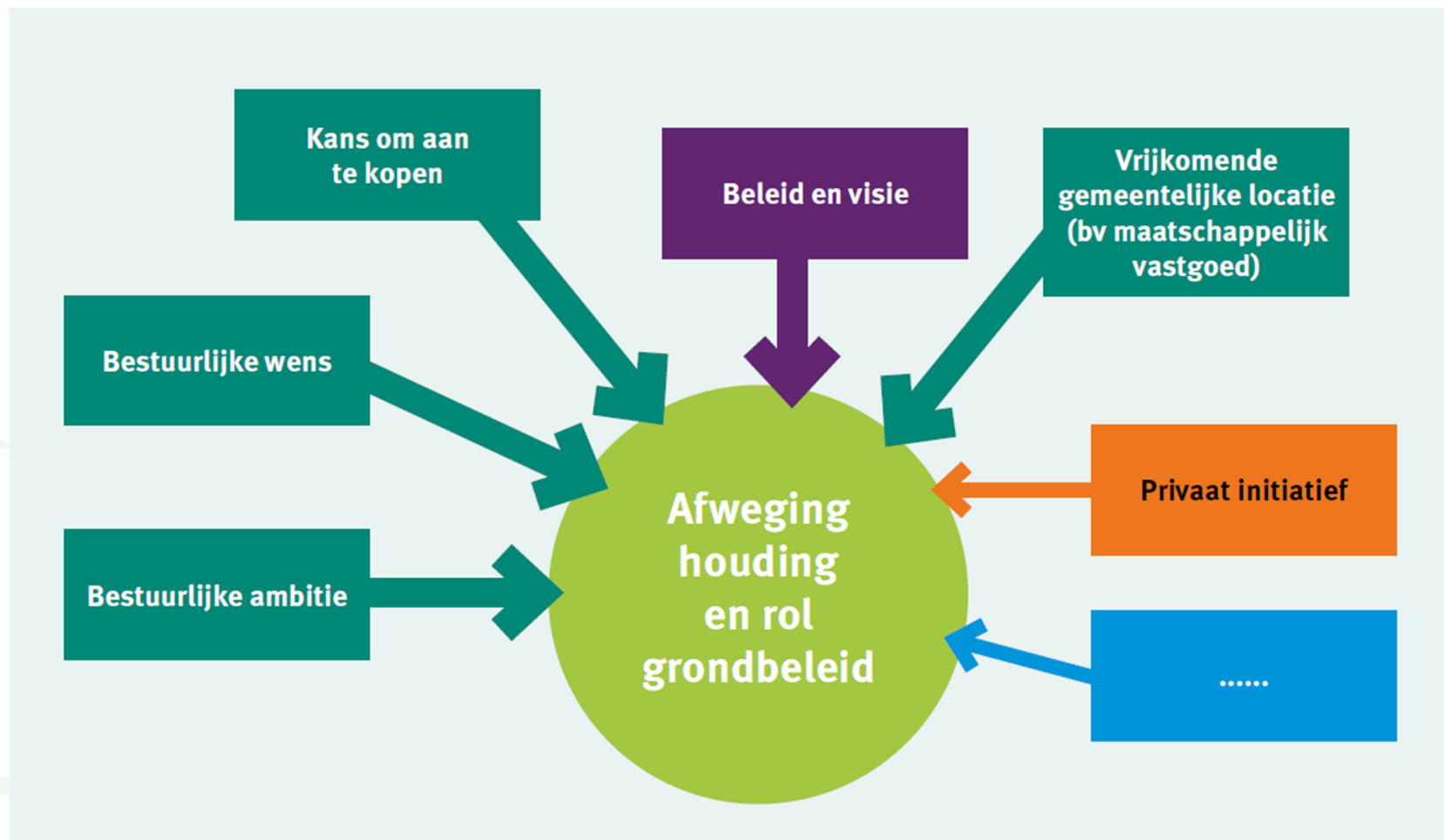
grondbeleid als middel



welk grondbeleid



aanleiding afweging grondpolitie



koers van het grondbeleid

KOERS

Het college voert dynamisch grondbeleid en past per ruimtelijk initiatief maatwerk toe.

Stap 1 Houding

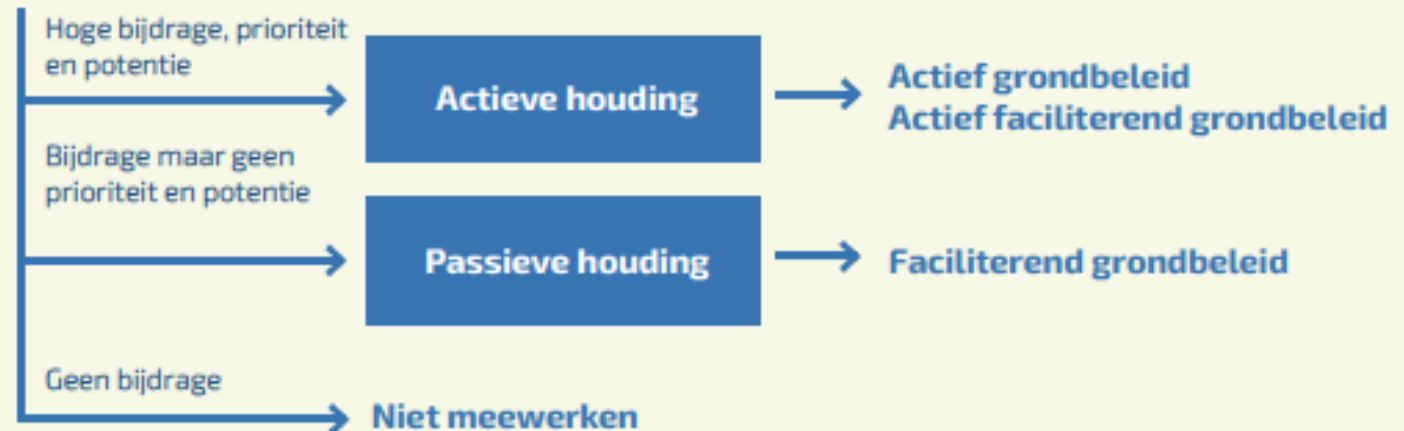
De gemeente bepaalt haar houding door het ruimtelijk initiatief te beoordelen op: de bijdrage aan bestuurlijke ambities en sectoraal beleid en de prioriteit

Stap 2 Rol

Met argumenten maakt de gemeente een afweging over haar rol in de ontwikkeling

Stap 3 Instrumentarium

De gemeente bepaalt de instrumenten om haar doel te bereiken binnen de gekozen rol



Actieve houding

Passieve houding

Niet meewerken

Rol

**Actief
grondbeleid**

**Actief faciliterend
grondbeleid**

**Faciliterend
grondbeleid**

Ken-
merken

Regie en sturing, noodzaak en urgentie, grondeigendom gemeente of bereidheid aan te kopen, gemeentelijke grondexploitatie, hoger risicoprofiel

Gedeelde regie, deels loslaten, nadruk op samenwerken, aanjagen, stimuleren en verleiden indien nodig, risico voornamelijk bij de markt

Reguliere publiekrechtelijke taak en toetsing, geen of lage prioriteit gemeente



afwegingskader



aspecten afwegingskader

- ambitie
- sturing en regie
- financiële haalbaarheid
- risicoprofiel
- noodzaak en urgentie
- grondpositie en marktinitiatief
- samenwerking
- inzet capaciteit



ROUTEKAART GRONDBELEID

De gemeente overweegt een initiatief om(dat):
 1 Er doet zich een kans voor (aankoop)
 2 Uitgesproken bestuurlijke wens
 3 Om beleid, visie of bestuurlijke ambities waar te maken

Private partij heeft een initiatief

Welke houding wil de gemeente aannemen bij het initiatief?
 1 Past het in het beleid/ toekomst van de gemeente?
 2 Draagt het bij aan de ambities?
 3 Heeft het prioriteit voor de gemeente?
 4 Is het interessant voor de gemeente en heeft het potentie?
 5 Is er een positief besluit van het eerste slagbomenoverleg?

Toetsing aan omgevingsvisie, sectoraal beleid en bestuurlijke ambities

Beleid/visie
Ambities
Prioriteit
Potentie

Beleid/visie
Ambities
Prioriteit
Potentie

Beleid/visie
Ambities

Actieve houding
Afweging rol: actief grondbeleid of actief faciliterend grondbeleid

Passieve houding
Faciliterend grondbeleid

Geen medewerking verlenen of geen vervolg geven

Argumenten om rol te bepalen:

Ambities

Prioritering van de ambities en opgaven uit het bestuursakkoord en omgevingsvisie en opgaven sectoraal beleid

- Gemeente wil de ambities en opgaven zelf initiëren en het vliegvel te zijn om te zorgen dat de ambities prioriteit krijgen
- Gemeente stelt geen compromis



- Het initiatief voldoet aan de prioriteit en ambities van de gemeente
- Gemeente maakt wel overwogen compromis om het initiatief haalbaar te krijgen. Realisatie door de marktpartij

Sturing en regie

Afhankelijk van de ambities en het maatschappelijke meerwaarde

- Gemeente wil regie en sturing op het ruimtelijk initiatief niet uit handen geven, of er is sprake van marktfalen



- Gemeente kan (deels) loslaten en is bereid tot concessies
- Gemeente laat initiatief over aan de initiatiefnemer

Financiële haalbaarheid

Verwachte resultaat van de grondexploitatie en impact op de meerjarenbegroting

- Winst op de grondexploitatie is nodig voor maatschappelijke ontwikkelingen, of gemeente neemt verlies op grondexploitatie als investering in de kernen



- Kostenverhaal is uitgangspunt of bij maatschappelijke meerwaarde is gemeente bereid om een bijdrage te leveren aan onrendabele top

Risicoprofiel

Inschatting financiële, bestuurlijke en maatschappelijke risico's

- Het risicoprofiel is aanvaardbaar en beheersbaar



- Het risicoprofiel is te hoog en niet voldoende beheersbaar

Noodzaak en urgentie

Afhankelijk in hoeverre een initiatief binnen een bepaalde periode waargemaakt moet worden

- Realisatie binnen een bepaalde periode
- Controle op voortgang en uitkomst door gemeente



- Realisatie binnen bepaalde periode is niet leidend
- Gemeente kan dit (deels) loslaten

Grondpositie en marktinitiatief

Afhankelijk van de grondpositie of bereidheid tot aankopen

- Gemeente is grondeigenaar of bereid aan te kopen
- De markt is niet bereid de grondexploitatie te voeren



- Initiatiefnemer is grondeigenaar, bereid en capabel om het initiatief te realiseren binnen de uitgangspunten van de gemeente

Samenwerking

Afweging of met samenwerking het gewenste resultaat waargemaakt kan worden

- Gemeente voert zelf grondexploitatie of werkt samen vanuit haar grondexploitatie (o.a. bouwclaim, concessie)



- Initiatiefnemer voert grondexploitatie of gemeente gaat samenwerking aan zonder gemeentelijke grondexploitatie

Inzet capaciteit

In hoeverre is er voldoende capaciteit en kennis beschikbaar

- De gemeente stelt prioriteit aan het plan en maakt capaciteit vrij binnen beschikbare capaciteit of breidt deze uit voor het voeren van een grondexploitatie



- De gemeente stelt prioriteit aan het plan en maakt capaciteit vrij binnen beschikbare capaciteit voor actief faciliteren van het initiatief

Argumenten voor een faciliterend grondbeleid:

Borging kwalitatieve kaders en kostenverhaal

Private initiatiefnemer is bereid om een anterieure overeenkomst te sluiten met de gemeente over het volledige kostenverhaal en kwalitatieve kaders

Economische, zelfstandige uitvoerbaarheid

Het initiatief is economisch uitvoerbaar zonder inzet van gemeentelijke middelen

Nee

Nee

Actief grondbeleid

Initiatief gemeente, hoge prioriteit/urgentie om maatschappelijke meerwaarde/ambities te realiseren, volledige regie, grondproducent, hoger risicoprofiel is aanvaardbaar.

Actief faciliterend grondbeleid

Marktinitiatief, hoge prioriteit, gemeente is bereid om deels los te laten, gemeente jaagt aan, maakt werkafspraken, met initiatiefnemer over samenwerking en ziet toe op naleving, maakt capaciteit vrij.

Faciliterend grondbeleid

Uitsluitend marktinitiatief, geen actieve rol voor gemeente, geen urgentie/prioriteit voor gemeente, gemeente stuurt zuiver op haar publiekrechtelijke taken.



instrumenten

actief grondbeleid	actief faciliterend grondbeleid	faciliterend grondbeleid
privaatrechtelijke instrumenten		
(strategische) verwerving samenwerkingsverbanden en sluiten van overeenkomsten voeren grondexploitatie gronduitgifte (tender, vestigen zakelijke rechten)	intentie-, anterieure en posterieure overeenkomst samenwerkingsverbanden	intentie- en anterieure overeenkomst
publiekrechtelijke instrumenten		
voorkeursrecht, onteigening kostenverhaalsregels, sturen via de functiewijziging, voorbereidingsbesluit	voorkeursrecht, onteigening, stedelijke kavelruil kostenverhaalsregels, sturen via functiewijziging, voorbereidingsbesluit	sturen via functiewijziging



**onderwerpen
actief (faciliterend)
grondbeleid**



grondverwerving *instrumenten*

Voorkeursrecht

om speculatie te voorkomen en regie te houden op verkoop van de grond door de grondeigenaar

actie	termijnen
voorlopig voorkeursrecht (collegebesluit)	3 maanden
zelfstandige voorkeursbeschikking (raadsbesluit)	3 jaar
omgevingsvisie of omgevingsprogramma	3 jaar
omgevingsplan	5 jaar
beschikking tot verlenging voorkeursrecht op grond van omgevingsplan	5 jaar

Onteigening

als minnelijke verwerving niet lukt en maatschappelijk belang onteigening rechtvaardigt



gronduitgifte

bouwgrond, verhuur, pacht, zakelijke rechten

uitgangspunten: (n.a.v Didam arrest)

- **gelijkheidsbeginsel**
- **mededingingsruimte**
- **objectieve, toetsbare en redelijke criteria**
- **openbaarheid**

**openbare
tenderprocedure /
loting**

- **één-op-één verkoop**

- **sociale huur: woningcorporaties**
- **groen- en reststroken**
- **maatschappelijk organisaties**
- **o.b.v. individuele argumentatie**



kader grondprijzen

uitgangspunt: **marktconform**

- staatssteun
- wet markt en overheid
(eerlijke concurrentie)

marktconforme prijs afgestemd op (**toekomstig**)
gebruik en **bijbehorend verdienmodel** geldt ook
voor:
verhuur en zakelijke rechten

College stelt jaarlijks grondprijzenbrief vast



**casussen: ervaar hoe dynamisch
grondbeleid werkt in de praktijk**



Wat gaan we doen?

- met spel het grondbeleid in de praktijk brengen
- concrete voorbeelden uit de gemeente
- onderbouwd afweging maken aan de hand van de kaders van de routekaart
 - welke koers kiest de gemeente
 - Welke rol past bij de gemeente
- voorbereiden in kleine groepjes
- uitkomst plenair toelichten

Vooraf geen politiek en geen besluiten: benen op tafel als adviseur grondzaken.

Het is een spel: bedoeld om te verplaatsen in de rol en niet voor de daadwerkelijke koers en bestuurlijke uitkomst.



casus: proeftuin De Frans

***organische gebiedsontwikkeling
met minimale grondpositie
gemeente***



- binnenstedelijke transformatie van bedrijventerrein naar woon-werkgebied.
- gemeente heeft actief faciliterende houding.
- sprake van versnipperd eigendom.
- kostenverhaal via (anterieure) overeenkomst.
- ontwikkelprincipe via DAT.

***wat als sprake is van marktfalen en ambities
worden niet gerealiseerd?***

- welke afweging maakt de gemeente in haar rolneming?
- actief grondbeleid een optie? en waarom?
- welke rol heeft gemeente bij versnipperd eigendom?
- inzet van grondbeleidinstrumenten?
- wordt de gemeente aanjager in de gebiedontwikkeling?



casus: ostrand

***integrale gebiedsontwikkeling met
een actieve en coördinerende rol
van de gemeente***

- 40 ha met verscheidenheid in grondgebruik met voorzieningen
- woningbouw als aanjager en impuls voor kwaliteit, voorziening en groen in gebied
- gemeente voert ook een grondexploitatie, maar laat veel initiatief over aan markt
- hoge ambitie op betaalbare woningen
- mogelijkheid om tuinder strategisch aan te kopen.



***Hoe sterk wil gemeente sturen op ambitie en
snelheid van de ontwikkeling?***

- ***strategische aankopen en sturen met eigendom?***
- ***welke rol heeft gemeente bij verwezenlijken van de kwaliteit, recreatie en groen?***
- ***welke rol bij verplaatsing van de maatschappelijke functies en dekking hiervan?***



casus: ***Gildestraat***

gebiedsontwikkeling met uitgifte door
gemeente en particuliere initiatieven

- gebiedsontwikkeling gericht op wonen en werken en (onderwijs) voorzieningen
- mix van actief grondbeleid en actief faciliterende houding.
- integrale ontwikkeling met sturing gemeente obv stedenbouwkundig plan.
- gemeente aanjaag- en makelfunctie.



Hoe ver gaat de regisserende rol van de gemeente in deze ontwikkeling?

- ***durft de gemeente los te laten en zuiver faciliterend te toetsen?***
- ***in hoeverre is de gemeente bereid om de gronden van initiatiefnemers aan te kopen als de initiatieven niet leiden tot ontwikkeling of niet voldoen aan de ambities van de gemeente?***



plenaire terugkoppeling



**dank voor jullie
bijdrage!**

