

Nota uitgangspunten grondbeleid

GEMEENTEN BERGEN, 2019-2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
1.1 Aanleiding	2
2. Definitie en doel.....	3
2.1. Wat is het grondbeleid?.....	3
2.2. Doel grondbeleid algemeen.....	3
2.3. Doel gemeente.....	3
3. Organisatie en beleid	4
3.1. Organisatie en rolverdeling.....	4
3.2. Gemeentelijk beleid	4
3.3. Keuzes in het grondbeleid.....	4
4. Instrumentarium.....	5
4.1. Anterieure Overeenkomsten	5
4.2. Kostenverhaal en kredietwaardigheid.....	5
4.3. Actief Grondbeleid	5
5. Stroomschema strategische verwerving.....	6
6. Stroomschema grondbeleid.....	7
7. Samenwerkingsvormen	8
7.1. Concessie model	8
7.2. Joint venture model	8
7.3. Bouwclaim model	8

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de 'Uitgangspunten Grondbeleid' van de gemeente staat welk beleid de gemeente voert en welke instrumenten de gemeente inzet om het beleid uit te voeren. De uitgangspunten van het grondbeleid vormen een belangrijk instrument van de kaderstellende rol van de gemeenteraad. Het grondbeleid wordt vastgesteld voor 4 jaar. Na 4 jaar wordt het beleid tegen het licht gehouden en zo nodig geactualiseerd. Indien algemene-, economische-, juridische- en/of maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven wordt de nota eerder herzien.

Grondbeleid is het samenhangende geheel van handelingen betreffende grondtransacties en – (locatie)ontwikkelingen en wordt gebruikt als sturingsinstrument om gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen te realiseren, zoals ruimtelijke ordening, wonen, economische ontwikkeling, maatschappelijke voorzieningen, energietransitie, infrastructuur en duurzame leefomgeving.

2. Definitie en doel

2.1. Wat is het grondbeleid?

- Grondbeleid is het samenhangende geheel van handelingen betreffende grondtransacties en -ontwikkeling. Gemeenten leggen de spelregels rondom het grondbeleid vast in een Nota Grondbeleid. Een beleidsstuk dat concrete richting geeft aan hoe de gemeente omgaat met haar rol en positie in de ruimtelijke ontwikkeling en welke instrumenten daarbij worden ingezet.
- Grondbeleid wordt gebruikt als sturingsinstrument om gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen te realiseren, zoals ruimtelijke ordening, wonen, economische ontwikkeling, maatschappelijke voorzieningen, energietransitie, infrastructuur en duurzame leefomgeving.
- Het grondbeleid acteert binnen het domein van de actieve grondposities van de gemeente en ondersteunt bij ruimtelijke ontwikkelingen van de markt.
- Bij het bepalen van het gemeentelijke grondbeleid dient de gemeente rekening te houden met opgelegd Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2. Doel grondbeleid algemeen

- Het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren.
- Het transparant maken en beheersen van risico's van ruimtelijke ontwikkelingen en projecten.

2.3. Doel gemeente

Kaders te stellen om de afspraken uit het Formatieakkoord "Nieuw Vertrouwen" 2019-2022 verder uit te werken,

waaronder:

- Het bouwen van zoveel mogelijk betaalbare woningen,
- Een stevige inzet binnen de regio voor meer ruimte in aantallen te bouwen woningen, waarbij de gemeente Bergen in ieder geval inzet op 900 woningen voor onder andere uit- en inbreilocaties.
- Mogelijkheden en kansen om te bouwen aan de randen van dorpen versneld aan de raad voor te leggen.

3. Organisatie en beleid

3.1. Organisatie en rolverdeling

- De gemeenteraad stelt kaders over de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium.
- De gemeenteraad stelt middelen ter beschikking.
- Het college handelt, koopt en verkoopt binnen deze kaders.
- Het college legt verantwoording af over het gevoerde beleid.
- De raad controleert de uitvoering van deze kaders.

3.2. Gemeentelijk beleid

Het grondbeleid is facilitair van aard en ondergeschikt aan het materiele beleid zoals door uw raad vastgesteld. Enkele van die beleidsstukken zijn:

- Landschapsontwikkelingsplan gemeente Bergen 2011
- Structuurvisies in de gemeente Bergen
- Duurzaamheidsbeleid 2017-2020
- Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020
- Beleidsnotitie Archeologie gemeente Bergen-NH 2013
- Beleidsnotitie Betaalbaar en Bereikbaar (in ontwikkeling)
- Beleid Bibob en vastgoed (in ontwikkeling)

3.3. Keuzes in het grondbeleid

Keuzemogelijkheden	
Faciliterend: De gemeente beperkt zich tot haar regulerende taak en geeft kaders aan voor de private sector. De aankoop, exploitatie en verkoop van grond wordt overgelaten aan private partijen	Actief: De gemeente verwerft, maakt bouw- en woonrijp en geeft de grond zelf uit aan derden (verkoop van grond door gemeente)
Instrumenten en activiteiten <ul style="list-style-type: none">• Ruimtelijke instrumentarium• Anterieure overeenkomst• (Bouw-)regelgeving• Posterieure overeenkomst• Legesverordening Kostenverhaal: anterieure overeenkomst, exploitatieplan, posterieure overeenkomst	Instrumenten en activiteiten <ul style="list-style-type: none">• (Actieve) Verwerving• Wet Voorkeursrecht Gemeenten• Onteigening• Tijdelijk Beheer• Bouw- en woonrijp maken• Gronduitgifte Kostenverhaal: verdisconteerd in grondprijs

De gemeente neemt in de basis een **actieve houding aan ten aanzien van strategische verwerving** maar voert in basis een **faciliterend grondbeleid** bij ruimtelijke ontwikkelingen, tenzij het verdedigbaar is actieve grondpolitiek te voeren.

4. Instrumentarium

De gemeente wil invloed (blijven) uitoefenen op het realiseren van de gewenste ruimtelijke doelstellingen en doet dat op basis van haar **publiekrechtelijke taken** van de ruimtelijke ordening. Wanneer de gemeente faciliterend grondbeleid voert, maakt de gemeente afspraken met de marktpartijen om de gemeentelijke doelstellingen en om het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik te waarborgen en/of legt dit vast in een **bestemmingsplan** en bijbehorend **exploitatieplan**. Het risico ligt in beginsel bij private ontwikkelaars. **Strategisch aankoopbudget: € 1.000.000** per aankoop

4.1. Anterieure Overeenkomsten

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente de voorkeur voor het sluiten van een **anterieure overeenkomst** met de initiatiefnemer (grondeigenaar). De definitieve anterieure overeenkomst is in principe openbaar. De gemeente kiest zo voor het privaatrechtelijke spoor. Het alternatief is het publiekrechtelijke spoor. Hierbij stelt de raad een (ontwerp) bestemmingsplan vast en wordt - als het kostenverhaal nog niet is verzekerd met anterieure overeenkomst(en)- tevens een **exploitatieplan** gelijktijdig vastgesteld om kostenverhaal te verzekeren.

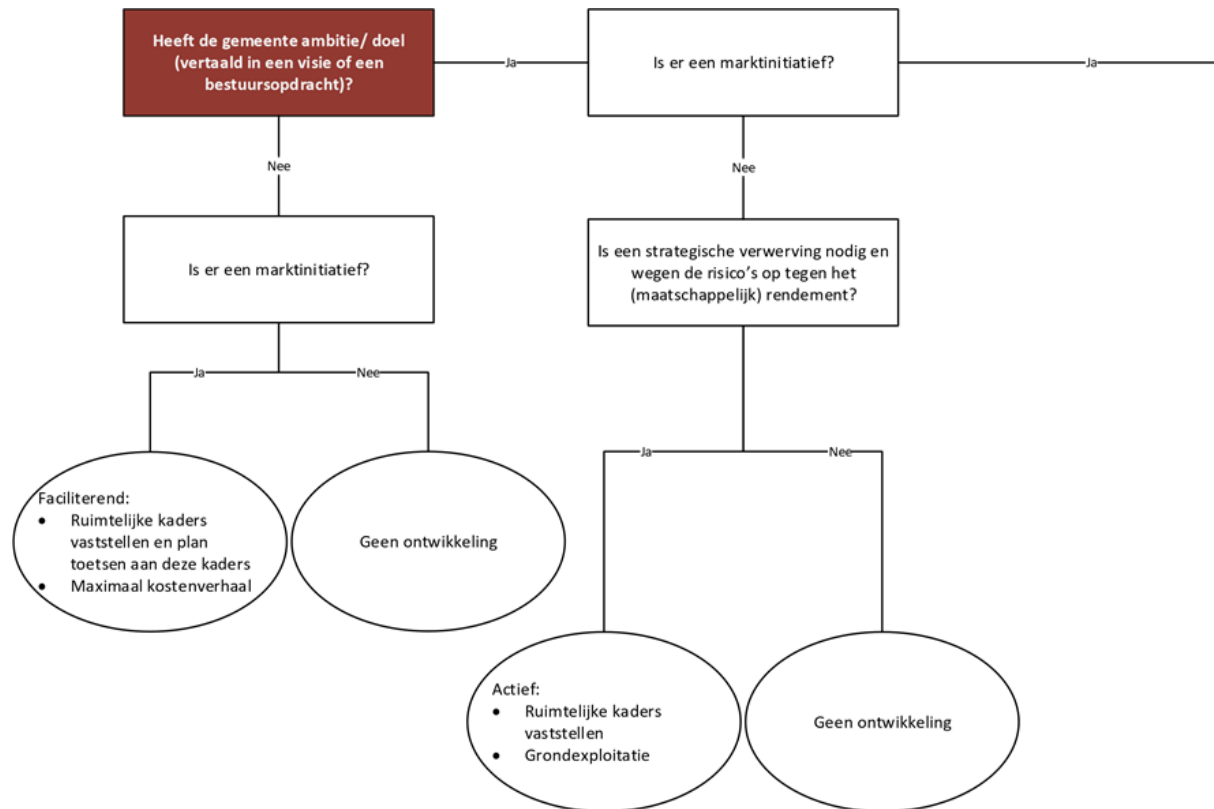
4.2. Kostenverhaal en kredietwaardigheid

Het gemeentelijk uitgangspunt is om de kosten voor de ruimtelijke ontwikkeling bij de ontwikkelaars/ eigenaren **maximaal** te verhalen. De **kredietwaardigheid** van de initiatiefnemer moet voldoende zijn om de verplichtingen te kunnen nakomen. De gemeente vraagt een zekerheidstelling op basis waarvan gegarandeerd is dat de initiatiefnemer zijn verplichtingen nakomt en kostenverhaal is verzekerd.

4.3. Actief Grondbeleid

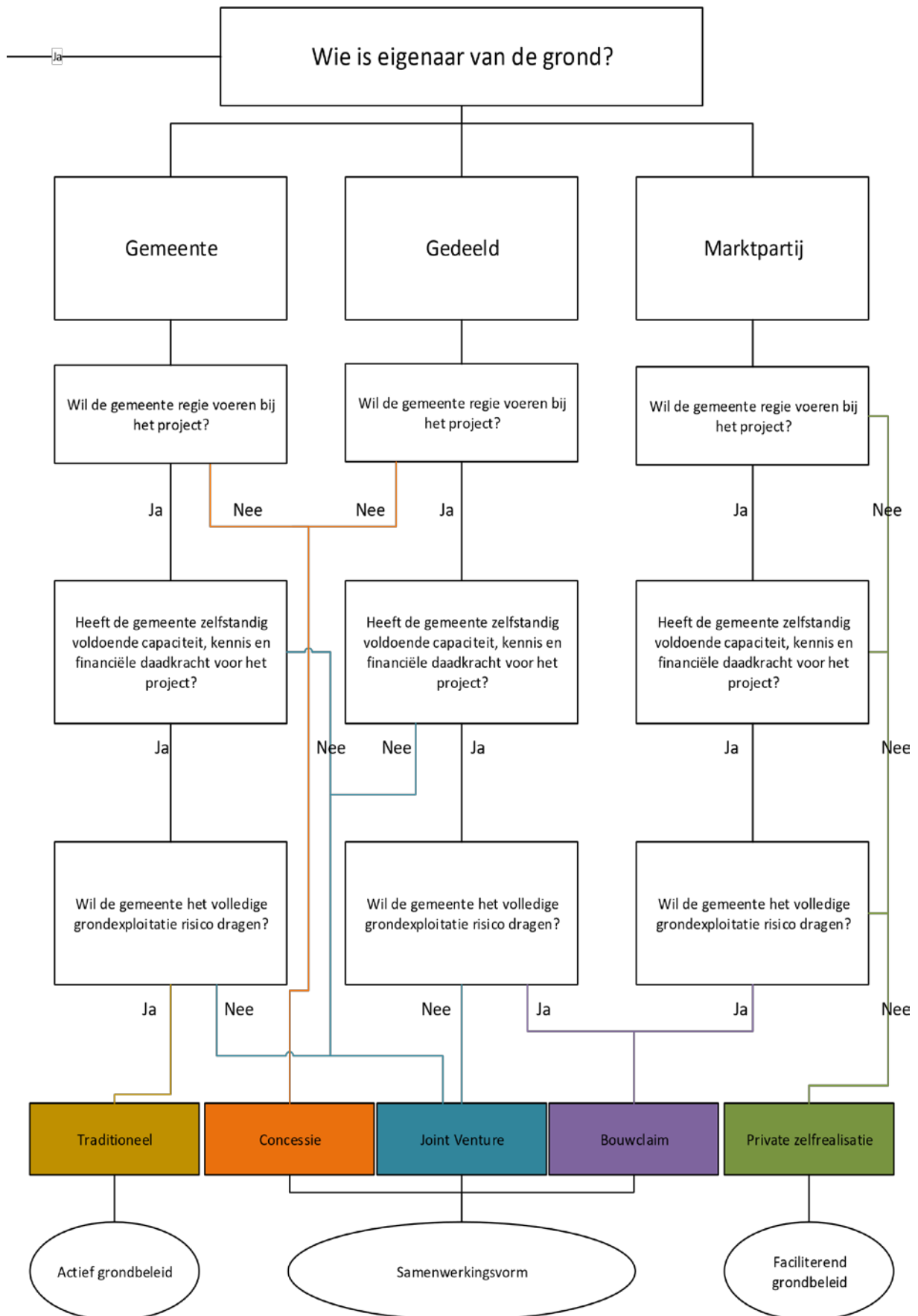
Actief grondbeleid wordt dus niet uitgesloten, maar de keuze hiervoor moet goed worden onderbouwd zodat de raad hier al dan niet mee kan instemmen. Bij het voeren van actief grondbeleid wordt een grondexploitatie vastgesteld en is er ruimte voor strategische aankopen.

5. Stroomschema strategische verwerving



Nb. Wanneer dit stroomschema doorlopen is en de vraag 'is er een marktinitiatief?' wordt beantwoord met 'Ja' dan vervolgen we in het stroomschema grondbeleid.

6. Stroomschema grondbeleid



7. Samenwerkingsvormen

7.1. Concessie model

Bij de ontwikkeling van een plangebied kan een gemeente er voor kiezen zich te beperken tot het vooraf stellen van een aantal randvoorwaarden. Binnen deze randvoorwaarden wordt vervolgens de gehele planontwikkeling, overgelaten aan een private partij. De gemeente heeft aanvankelijk het initiatief. De ontwikkelaar ontwikkelt en realiseert het plangebied. De gemeente houdt daarbij toezicht op de kwaliteit, op basis van vooraf opgestelde randvoorwaarden en op het plan waarmee de ontwikkelaar is gecontracteerd. Tijdens de realisatiefase draagt de gemeente haar taken en bevoegdheden met betrekking tot de aanleg van de openbare voorzieningen over aan de private ontwikkelaars.

7.2. Joint venture model

Gemeente en marktpartij(en) richten samen een rechtspersoon (grondexploitatie maatschappij, afgekort GEM) op voor de realisatie van een project waarin voor gezamenlijke rekening en risico planontwikkeling en de grondexploitatie wordt gevoerd. Vanzelfsprekend wordt ook de zeggenschap over de grondexploitatie gedeeld. In dit model zijn de sturingsmogelijkheden van de gemeente minder groot, vanwege de gedeelde zeggenschap binnen de GEM. Een joint venture kan verschillende juridische entiteiten hebben.

7.3. Bouwclaim model

Bij deze samenwerkingsvorm is de grond binnen een plangebied veelal geheel of gedeeltelijk in bezit van private partijen. De private partij verkoopt de betreffende gronden aan de gemeente die de grondexploitatie voert met de afspraak dat de gemeente zich verplicht bouwrijpe kavels terug te leveren, al dan niet gekoppeld aan een bouwplicht. Tussen de gemeente en de private partij(en) worden vooraf afspraken gemaakt over het aantal terug te leveren bouw kavels. De bouw kavels kunnen ook elders binnen de gemeente liggen. Nadat de gronden bouwrijp zijn gemaakt, worden bouwrijpe kavels tegen een vooraf afgesproken prijs teruggeleverd aan de private partij(en).