Samenvatting Nota Grondbeleid 2026–2030

De gemeente Westerveld actualiseert haar grondbeleid voor de periode 2026–2030, in lijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (2024) en veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden. Het beleid is gericht op het realiseren van ruimtelijke en maatschappelijke doelen zoals woningbouw, duurzaamheid, klimaatadaptatie en leefkwaliteit.

1. Grondbeleid

Gemeente Westerveld kiest voor een situationeel grondbeleid, waarbij afhankelijk van de situatie gekozen wordt voor een faciliterende, actieve of hybride rol. Faciliterend beleid wordt toegepast wanneer marktpartijen het initiatief nemen en gemeentelijke doelen kunnen worden bereikt zonder directe grondposities. Actief beleid wordt ingezet wanneer regie, versnelling of maatschappelijke meerwaarde vereist zijn. Hybride beleid combineert beide vormen en wordt afgestemd op samenwerking en gedeelde risico's.

2. Instrumenten voor grondbeleid

De nota grondbeleid beschrijft instrumenten zoals anterieure overeenkomsten, publiekrechtelijk kostenverhaal, minnelijke verwerving, voorkeursrecht, onteigening, grondruil en samenwerking met marktpartijen. Transparantie, participatie en marktconformiteit zijn centrale uitgangspunten. Bij transacties met marktpartijen moet altijd een marktconforme prijs worden gehanteerd, aangetoond via openbare biedprocedures of onafhankelijke taxaties. Bij strategische verwerving wordt een afwegingskader gehanteerd.

3. Beheer van gronden

Gronden worden beheerd op basis van hun functie: bouwgrond in exploitatie, strategische gronden, ruilgronden, openbare ruimte of maatschappelijke doeleinden. De gemeente streeft naar economisch verantwoord beheer, met tijdelijke uitgifte via pacht, huur of bruikleen waar mogelijk.

4. Uitgifte van gronden en grondprijzen

De gemeente geeft gronden bij voorkeur uit via eigendomsoverdracht. Alternatieve vormen zoals erfpacht, opstalrecht en bruikleen worden toegepast bij specifieke functies. Grondprijzen worden bepaald op basis van kostprijs, residuele waarde of comparatieve methode. Jaarlijks stelt het college de grondprijzenbrief vast. Afwijking van de standaardmethodiek is mogelijk bij beleidsdoelen of locatie specifieke omstandigheden.

5. Grondexploitaties en informatievoorziening

De gemeenteraad stelt budgetten vast in de voorbereidings- en vaststellingsfase. Grondexploitaties worden jaarlijks herzien. Afsluiting vindt plaats wanneer er geen substantiële kosten of opbrengsten meer te verwachten zijn. Het saldo wordt verrekend met de reservewoningbouwopgaven.

6. Financiële kaders

Voorzienbare risico's worden binnen de exploitatie afgedekt. Voor onvoorzienbare risico's is er een post onvoorzien en een weerstandsvermogen. De reservewoningbouwopgaven fungeert als buffer. Winstneming is toegestaan volgens de PoC-methode. Voor verlieslatende projecten wordt een voorziening getroffen. Vooruit ontvangen bijdragen worden verantwoord op de balans en jaarlijks overgeboekt naar de exploitatie.