METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondbeleid en kostenverhaalsbeleid gemeente Medemblik

25 mei 2023, themasessie gemeenteraad

Evert Jan van Baardewijk, 06 23991573
Jeroen van der Hel, 06 57521415

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Doel themasessie

- Informatie over het te voeren grondbeleid door
  * stil te staan bij redenen voor keuze beleidslijnen
  * stil te staan bij achtergronden daarvan

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Aanleiding nieuwe Nota grondbeleid (1/3)

1. Veranderingen wet- en regelging
   * Omgevingswet
   * Aanpassingen BBV sinds 2014
   * Wet Vpb
   * Didamarrest

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Aanleiding nieuwe Nota grondbeleid (2/3)

2. Meer beleidslijnen over kostenverhaal
3. Beleidsmatig vastleggen bestaande praktijk. Bijvoorbeeld:
   * jaarlijks laten vaststellen van MPG
4. Aanpassing beleid, visies, ambities sinds 2014. Bijvoorbeeld:
   * maatregelen klimaatadaptatie, energietransitie

Dus actualisering grondbeleid t.o.v. 2014

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Aanleiding nieuwe Nota grondbeleid (3/3)

- 2014 situationeel grondbeleid (per ontwikkeling kiezen). Criteria:
  * grondposities, gewenste mate van sturing, verwacht financieel resultaat, bijbehorende financiële risico's
- 2023 regisserend grondbeleid. Zelfde criteria, en:
  * eerst kiezen voor locaties waar het best afspraken te maken zijn
  * o.b.v. publiekrechtelijke bevoegdheden en instrumenten
  * die bevoegdheden en instrumenten meer benadrukken

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Doelen Nota grondbeleid (1/2)

- Met de Nota duidelijk maken
  * aan buitenwereld wat haar grondbeleid is (transparantie)
  * hoe ze met grondbeleid het ruimtelijke beleid dient
  * met welke wet-/regelgeving rekening is gehouden

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Doelen Nota grondbeleid (2/2)

- Met de Nota grondbeleid:
  * verhelderen verhouding bevoegdheden college/raad
  * kader bieden voor wijze van realiseren ruimtelijke ontwikkelingen
  * uitgangspunten formuleren voor grondexploitaties

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Context: actief grondbeleid

- Zelf verwerven/ontwikkelen (voorkeursrecht, onteigening)
- Winsten en verliezen voor gemeente (eigen grondexploitaties)
- * Bv afzet- en faseringsrisico's
- Risico's eventueel delen met marktpartijen (PPS)
- Sterkste sturing op resultaat vanwege eigendomsrecht
- In ieder geval toepassen bij groot maatschappelijk belang en kleine kans dat markt de ontwikkeling oppakt

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Context: faciliterend grondbeleid

- Niet streven naar verwerving
- Of noodgedwongen niet kunnen verwerven (zelfrealisatie markt)
- Sturing vanwege eigendomsrecht ontbreekt, maar
- Wel sturing via publiekrecht, met name omgevingsplan:
  * functies toedelen, voorwaardelijke plichten opnemen
  * regels sociale woningbouw en middeldure huur
- Kostenverhaal toepassen voor plankosten en bijdrage bovenwijkse voorzieningen; gemeente kan geen winst maken

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Context: Regisserend grondbeleid

- Meer nadruk dan voorheen op regie
- D.w.z. in ieder geval de publiekrechtelijke mogelijkheden benutten
- Dat zwaarder benadrukken, inzet onderhandelingen marktpartijen
- Als afspraken daarover niet lukken dan in omgevingsplan
- Als dat te weinig regie oplevert dan alsnog actieve grondpolitiek
- Of van beginstadium af aan al keus voor actieve grondpolitiek
  * bv bij groot maatschappelijk belang, bij urgente opgaven

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beleidslijnen actieve politiek (1/4)

- Check mogelijkheid en wenselijkheid strategische verwervingen
- Als strategisch verwerven te riskant of duur is, dan alleen planmatig verwerven
- D.w.z. verwerven als raad grondexploitatie al heeft vastgesteld
- Aankoop dan toetsbaar aan vastgesteld financieel kader
- Wel voorafgaand voorkeursrecht vestigen (liefst ook vóór strategische verwervingen)
- Anders kans dat marktpartijen al hebben verworven

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beleidslijnen actieve politiek (2/4)

- Soms is doorzetten met onteigening nodig, bv:
  * als marktpartij te weinig aaneengesloten gronden heeft
  * of als eigendommen teveel versnipperd zijn t.o.v. stedenbouwkundig gewenste situatie
  * als gemeente publiekrechtelijk keuzes maakt waarin marktpartij zich niet wil voegen
- M.a.w. als marktpartijen niet bereid/in staat zijn tot zelfrealisatie

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beleidslijnen actieve politiek (3/4)

- Grondprijzen marktconform vaststellen
  * te delegeren aan college: jaarlijks vaststellen grondprijzenbrief
- Erfpacht alleen overwegen als er om gevraagd wordt
- Openstaan voor uitgifte in particulier opdrachtgeverschap
- Marktconform handelen (staatssteun-, aanbestedingsrecht)

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beleidslijnen actieve politiek (4/4)

- Alg. beginselen behoorlijk bestuur bij uitgifte (Didamarrest):
  * hoofdlijn is bieden gelijke kansen bij uitgifte (openbaar)
  * als er objectieve, toetsbare en redelijke criteria zijn om vast te stellen dat er maar één serieuze gegadigde is, dan uitzondering

  In grondbeleid vastleggen wanneer zulke uitzonderingen er zijn, bv:
  * via corporatie ivm prestatieafspraken sociale woningbouw
  * als voor herontwikkeling verplaatsing bedrijf nodig wordt

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beleidslijnen faciliterende politiek (1/3)

- Verhalen grondexploitatiekosten is wettelijk verplicht (regulier kostenverhaal) en wordt altijd toegepast
  * bij mogelijk maken bouwactiviteiten én
  * bij wijziging omgevingsplan of vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit én
  * bij kosten van kostensoortenlijst

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beleidslijnen faciliterende politiek (2/3)

- Alle kosten verhalen (plankosten, bovenwijks kosten)
  * voor bovenwijks bestemmingsreserves vormen
- Streven naar anterieure overeenkomsten en publiekrechtelijke route vermijden
  * publiekrechtelijk: kostenverhaalsregel in omgevingsplan
- Anterieure overeenkomsten zijn flexibeler dan omgevingsplan

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beleidslijnen faciliterende politiek (3/3)

- Naast regulier kostenverhaal ook financiële bijdragen vragen voor ontwikkeling van gebieden. Relevant voor bv:
  * compensatie sociale huurwoningen (gemeten aan het beleids-percentage van gemeentelijk woonbeleid)
  * onrendabele top maatschappelijk belangrijke functies
- Samenhang benoemen in omgevingsvisie of programma
- Mogelijkheden gebruiken sturing te regelen in omgevingsplan.

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Rol raad en college (1/3)

- Raad kaderstellende rol en budgetrecht. Raad besluit o.a. tot:
  * vestiging voorkeursrecht, verwerving en zo nodig onteigening
  * vaststellen kostenverhaalsregel in omgevingsplan
  * kredieten gebiedsontwikkeling
  * begroting en jaarrekening t.a.v. grondbeleid
  * vaststellen MPG (jaarlijkse herziening grondexploitaties)
- Controlerende rol (bij verantwoording college)

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Rol raad en college (2/3)

- College uitvoerende en voorbereidende rol. Besluit o.a. tot:
  * voorstellen voor (herziening) grondexploitaties
  * voorstellen voor kredieten voor verwerving
  * voorstellen voor vestiging voorkeursrecht, onteigening, opnemen kostenverhaalsregels in omgevingsplan
  * bouw- en woonrijp maken gronden en uitgifte
  * aangaan anterieure overeenkomsten
  * voorstellen samenwerkingsverbanden met marktpartijen

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Rol raad en college (3/3)

- College verantwoordende rol. O.a. voor:
  * uitvoering grondbeleid bij jaarrekening (verslag en resultaten)
  * risico's in beeld brengen bij MPG
  * informeren over herziening grondexploitaties bij jaarrekening
    - oorzaken van herziening en financiële effecten
  * informeren over paragraaf grondbeleid bij begroting

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beheersing financiën en risico's (1/2)

- Vaststelling grex na definitiefase (normatieve grex) en ontwerpfase (definitieve grex)
- Elke grex minstens eenmaal per jaar herzien
- Opstellen risico-analyse bij (herziening) grex
- Grex afsluiten als werkzaamheden (nagenoeg) gereed zijn
- Kredieten aanvragen bij raad bij voorbereiding en vaststelling definitieve grex

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beheersing financiën en risico's (2/2)

- Winsten grondbedrijfsfunctie toevoegen aan Reserve Grond Bedrijf
- Voor tussentijdse winstneming handelen volgens methode Percentage of Completion (PoC), d.w.z. naar rato voortgang
- Bij geprognosticeerd verlies direct voorziening nemen
- Voorziening ten laste van RGB
- RGB moet minstens niveau hebben van Nota reserves en voorzieningen
- Weerstandsvermogen maakt deel uit van RGB