

Notitie afwegingskader Nota Grondbeleid Locatie Langeraar.

Grondbeleid in Nieuwkoop.

In de nota grondbeleid is als beleidskader aangegeven dat ingezet wordt op een situationeel grondbeleid, waarbij de ruimtelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen bepalend zijn voor de rol van de gemeente. De gemeentelijke rol is afhankelijk van een afwegingskader (het stroomschema, figuur 4 in de Nota Grondbeleid) en de daaraan gekoppelde afwegingsfactoren: ambitie en urgentie, sturing en regie, risico en rendement en grondpositie en marktinitiatief.

Invulling van de afwegingsfactoren.

Ambitie en urgentie.

Relevante argumenten:

- er is een grote woningbouwopgave
- de Locatie Langeraar kan met circa 400 woningen voor circa 21% bijdragen aan de opgave
- de locatie is als bouwlocatie in de omgevingsvisie vermeld
- de locatie is in het provinciaal beleid opgenomen (3 ha kaart)
- er is een zeer grote actuele woningvraag
- er is in het aanbod voor doelgroepen onevenwichtigheid op de markt, sterk sturende wens

Sturing en regie.

Relevante argumenten:

- constatering dat initiatiefnemer gemist wordt
- noodzaak zelf regie te pakken
- gemeentelijke beleidsdoelstellingen geven een sociaal en goedkoop woningbouwprogramma aan
- noodzaak tot één integrale ontwikkeling te komen
- stedenbouwkundige opzet via eigendomsgrenzen niet mogelijk, noodzaak tot één integraal plan te komen

Risico en rendement.

Relevante argumenten:

- Nota Grondbeleid vraagt risico analyse, maar die is nog niet geschikt voor dit stadium vanwege ontbreken van veel gegevens
- rendement: maatschappelijk en financieel
- maatschappelijk rendement zou gepaard kunnen gaan met financieel verlies
- afhankelijk van stapeling ambities (verplaatsing functies) zal een neutraal financieel rendement al ambitieus zijn.

Grondpositie en marktinitiatief.

Relevante argumenten:

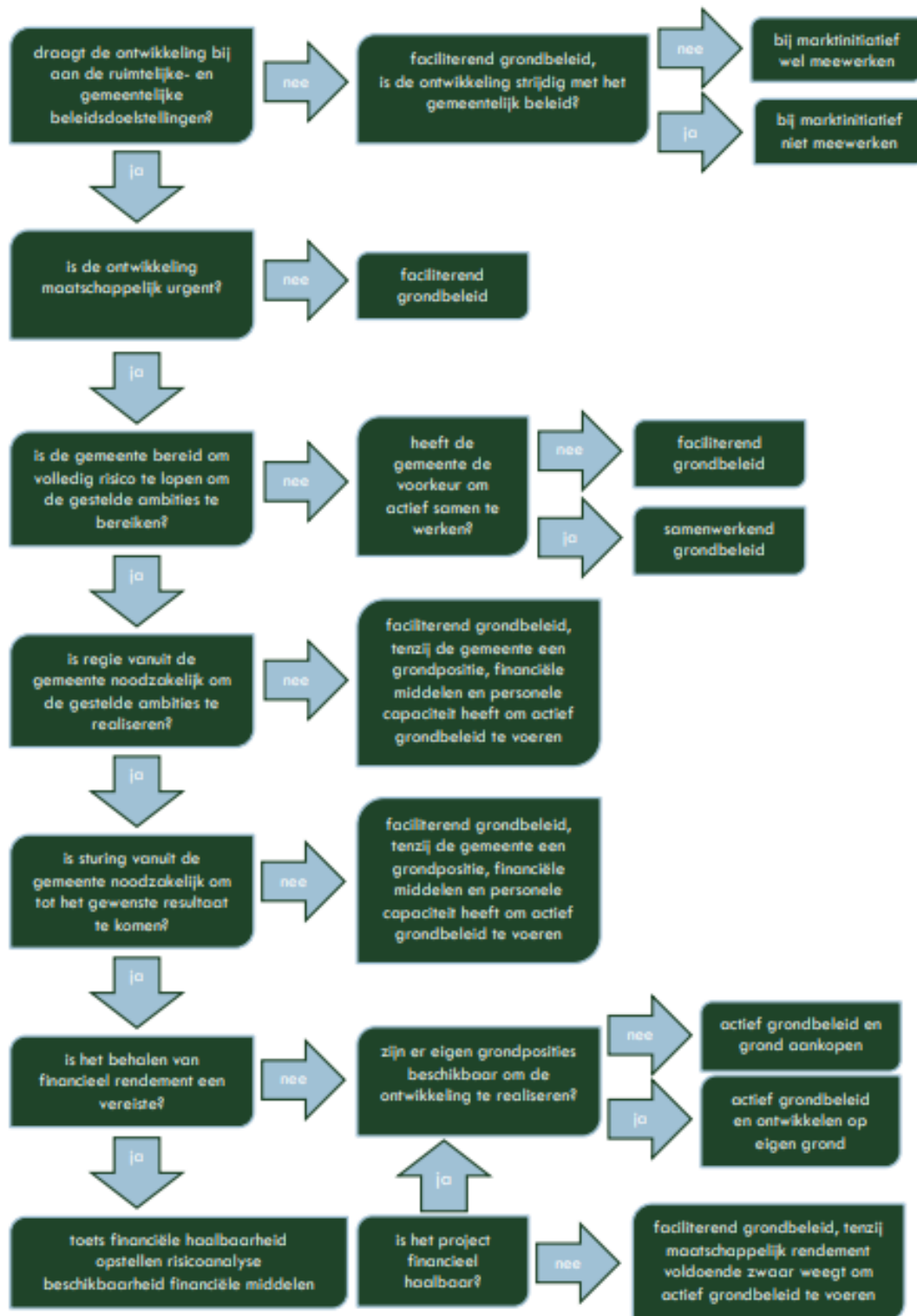
2 deling: gemeente bereid eigen gronden in te zetten?

Indien antwoord ja: >> ja,

- volgens Nota Grondbeleid is dit een vorm van actief grondbeleid
- aankoop nieuwe gronden? ja>> kan tweedeling voorkomen, meer mogelijkheden tot sturing/bereiken doelstellingen

indien antwoord nee>>

- ontbreekt tot nu toe aan marktinitiatief (eigenaren zijn ook geen ontwikkelaar)
- veel ambitie en urgentie>>eigen initiatief



Figuur 4: Stroomschema

Doorlopen van het stroomschema.

Draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke en gemeentelijke beleidsdoelstellingen?

- woningbouwopgave: locatie kan voor ca 21% bijdragen
- structuurvisie

- 3 ha kaart

Deze afwegingen leiden tot het antwoord "ja".

Is de ontwikkeling maatschappelijk urgent?

- grote woningvraag
- bij doelgroepen onevenwichtigheid op de markt, sterk sturende wens

Deze afwegingen leiden tot het antwoord "ja".

Is de gemeente bereid om volledig risico te lopen om de gestelde ambities te bereiken?

- ja, met (mits) het verkrijgen van de gronden van derden

Indien het volledig risico van de gemeentelijke eigendommen betreft (eventueel met een aantal aankopen): ja.

Is regie vanuit de gemeente noodzakelijk om de gestelde ambities te realiseren?

- woningbouwambitie zal niet langs de gemeentelijk beleidsuitgangspunten door de markt worden ingevuld. Er zal een gehele en integralen ontwikkeling moeten plaatsvinden en niet in gedeelten en zeker niet zonder de 'wig' in de Locatie. Zonder regie zullen gemeentelijke eisen maar minimaal worden ingevuld.
- stevige wensen provincie

Deze afwegingen leiden tot het antwoord "ja".

Is sturing vanuit de gemeente noodzakelijk om tot het gewenste resultaat te komen?

- eigen gemeentelijke wensen leiden tot financieel minimaal programma

Deze afwegingen leiden tot het antwoord "ja".

Is het behalen van een financieel rendement een vereiste?

- Nee, uitgangspunt financieel minimaal neutraal

Deze afwegingen leiden tot het antwoord "nee".

Zijn er eigen posities beschikbaar om de ontwikkeling te realiseren?

Ja, gemeente heeft grondposities: circa 1/2 van het projectgebied,. Aankopen hoort dus ook tot de mogelijkheden.

Uitkomst: actief grondbeleid en ontwikkelen op eigen grond.

Uitkomst afwegingskader.

Het afwegingskader volgend, met in acht name van de voorgaande keuzes, is de uitkomst van het stroomschema "actief grondbeleid".

De nota definieert dit als volgt:

"Bij actief grondbeleid heeft de gemeente een actieve rol. De gemeente verwerft zelf gronden, neemt de planvorming op zich, maakt gronden bouwrijp en verkoopt vervolgens de gronden aan een ontwikkelaar en/of bouwer voor de daadwerkelijke bouw. Na de bouw wordt er woonrijp gemaakt door de gemeente. De kosten worden verhaald door de grondopbrengsten die de ontwikkelaar of bouwer betaalt aan de gemeente. De gemeente heeft grote of zelfs volledige invloed en sturing op de planvorming en het woningbouwprogramma."

Uitkomst afwegingskader en mogelijk vervolg

Als vorenstaande denklijn gevolgd wordt is de uitkomst van het afwegingskader het voeren van actief grondbeleid. Dit past binnen het in de Nota Grondbeleid neergelegde beleidskader van situationeel grondbeleid.

Inzoomend op het gebied Locatie Langeraar constateren we dat gronden in handen zijn van derden. De gemeentelijke positie is, alhoewel de gemeente op dit moment wel de grootste eigenaar is, niet volledig als het gaat om de deelgebieden te verbinden en te komen tot een integrale aanpak van de ontwikkeling. Het verwerven van gronden zou het gemeentelijk aandeel en haar positie in de ontwikkeling (aanzienlijk) vergroten.

Tenslotte, de instrumentenkoffer van de Nota Grondbeleid noemt bij actief grondbeleid o.a. strategische grondverwerving, minnelijke verwerving en Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Met name het instrument van de aanwijzing van gronden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten zal de positie van de gemeente op de grondmarkt aanzienlijk versterken.

Ter Aar,
16 juni 2022