Notitie afwegingskader Nota Grondbeleid Ter Aar noordoost.

Grondbeleid in Nieuwkoop.
In de nota grondbeleid (NG) 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 gemeentelijk rol is afhankelijk van een afwegingskader (het stroomschema, figuur 4 in de NG) 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 TAno kan voor ca 10% 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 uit gesprekken dat initiatiefnemer gemist wordt
- vraag uit de markt aan gemeente/noodzaak zelf regie te pakken
- gemeentelijke beleidsdoelstellingen geven een zeer sociaal en goedkoop woningbouwprogramma aan
- zeer versnipperd eigendom
- "Kerkwegproblematiek" zoekt mogelijk een oplossing via het plangebied
- noodzaak tot één ontwikkeling te komen, waarbij lusten en lasten eerlijk gedeeld worden
-stedenbouwkundige opzet via eigendomsgrenzen niet mogelijk, noodzaak tot één integraal plan te komen

Risico en rendement.
Relevante argumenten:
- NG vraagt risico analyse, maar die is nog niet geschikt voor dit stadium vanwege ontbreken van veel gegevens
- rendement: maatschappelijk en financiëel
- maatschappelijk rendement zou gepaard kunnen gaan met financiëel verlies
- afhankelijk van stapeling ambities (bv Kerkweg en financiering daarvan) zal een neutraal financiëel rendement al ambitieus zijn.

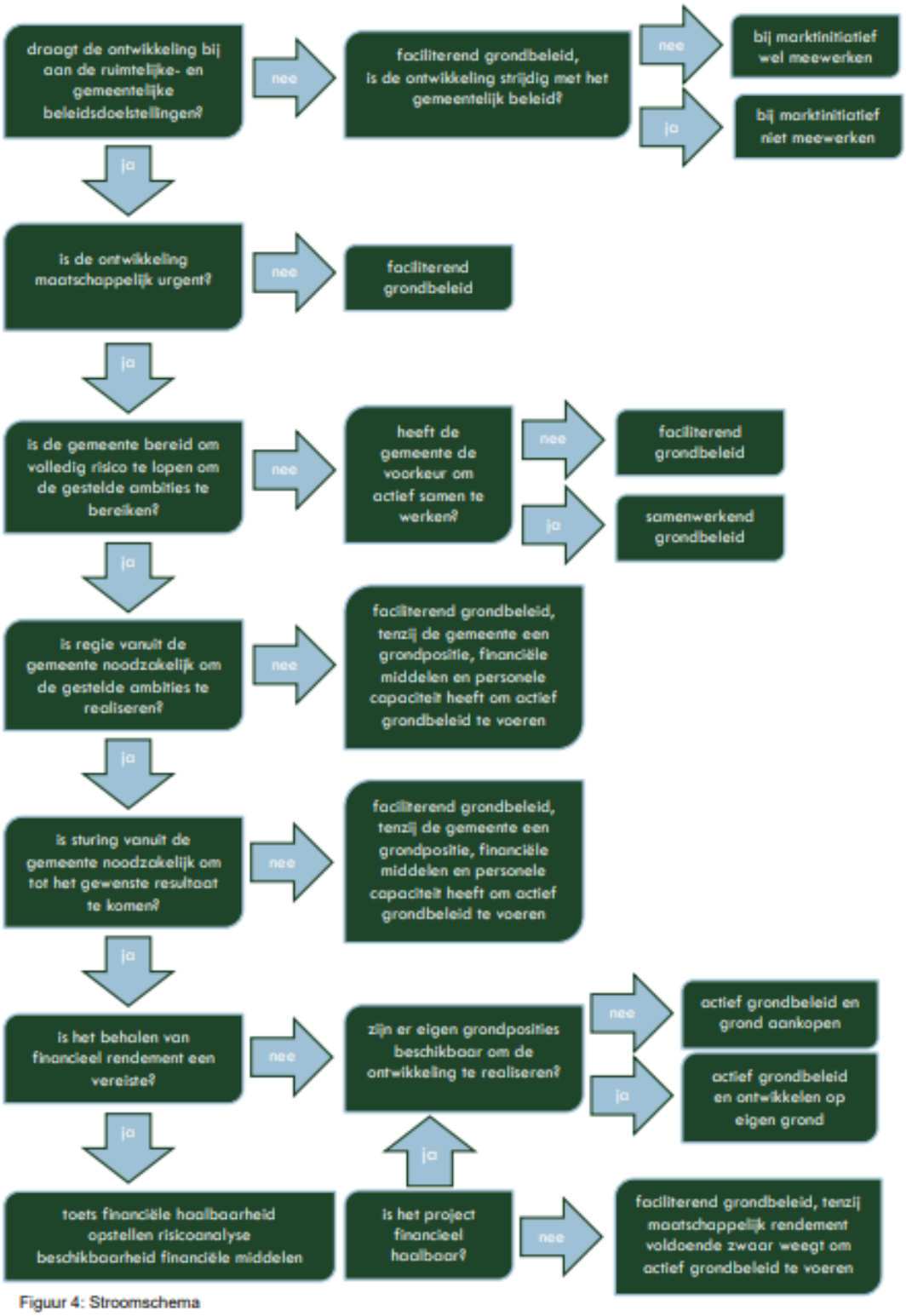
Grondpositie en marktinitiatief.
Relevante argumenten:
- 2 deling: gemeente bereid eigen gronden in te zetten?

Indien antwoord ja: >> ja,
- volgens NG is dit een vorm van actief grondbeleid

- aankoop nieuwe gronden? ja>> kan verbrokkeling verminderen, meer mogelijkheden tot sturing /bereiken doelstellingen, minder betrokken partijen

indien antwoord nee>>

- ontbreekt tot nu toe aan marktinitiatief
- aantal eigenaren geeft aan niet zelf mee te willen doen maar positie te willen overdragen/heeft overgedragen
- veel ambitie en urgentie>>eigen initiatief



Figuur 4: Stroomschema

<u>*Doorlopen van het stroomschema.*</u>
Draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke en gemeentelijke beleidsdoelstellingen?
-woningbouwopgave
-locatie kan voor ca 10% 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?
-woordje "volledig" is ingewikkeld. Indien volledig de gehele locatie betreft: nee, het overnemen van posities van ontwikkelaars niet gewenst, tenzij b.v. in een bouwclaimmodel. Deze zijn ook bereid mee te doen in de ontwikkeling. Enig risico nemen is onvermijdelijk (via het behouden van het eigen grondbezit) omdat anders de ontwikkeling niet of moeizaam van de grond gaat komen.
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 ontwikkeling moeten plaatsvinden en niet in gedeelten. Zonder regie zullen gemeentelijke eisen maar minimaal worden ingevuld.
-stevige wensen provincie
-mogelijk noodzaak Kerkwegproblematiek via het gebied op te lossen zorgt voor complexe vraagstukken waar de gemeente zich in zal moeten mengen.
Deze afwegingen leiden tot het antwoord "ja".

Is sturing vanuit de gemeente noodzakelijk om tot het gewenste resultaat te komen?
-eigenaren hebben in een eerder stadium niet tot resultaat kunnen komen
-provincie strenge eisen gesteld aan medewerking
-eigen gemeentelijke wensen leiden tot financiëel minimaal programma
-Kerkwegproblematiek
Deze afwegingen leiden tot het antwoord "ja".

Is het behalen van een financiëel rendement een vereiste?
-uitgangspunt financiëel minimaal neutraal
Deze afwegingen leiden tot het antwoord "nee".

Zijn er eigen posities beschikbaar om de ontwikkeling te realiseren?
Ja, gemeente heeft grondposities: ca 1/3 van het projectgebied, maar de locatie is maar gedeeltelijk in eigendom. Aankopen hoort dus ook tot de mogelijkheden.

Uitkomst: actief grondbeleid en ontwikkelen op eigen grond.

<u>Uitkomst afwegingskader.</u>
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 NG neergelegde beleidskader van situationeel grondbeleid.
Inzoomend op het gebied TAno constateren we dat een aantal gronden in handen is van ontwikkelaars. De gemeentelijke positie is, alhoewel de gemeente op dit moment wel de grootste eigenaar is, niet dominant. Het eventueel verwerven van gronden zou het gemeentelijk aandeel aanzienlijk kunnen vergroten.

Tenslotte, de instrumentenkoffer van de NG noemt bij actief grondbeleid o.a. strategische grondverwerving, minnelijke verwerving, WVG. Met name het instrument van de aanwijzing van gronden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten zal de positie van de gemeenten op de grondmarkt aanzienlijk versterken.

Nieuwkoop,
31 mei 2022