Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **R. van Duijn**		**Opgesteld door:** Pamela Groenewege, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 30 september 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 21.18289	**Raadsnummer:** 2021-087
Titel / onderwerp: Vaststelling Nota Grondbeleid 2021		

Samenvatting:
In de Nota Grondbeleid 2021 wordt het gemeentelijk grondbeleid beschreven. Het gemeentelijk grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. De beschikbare ruimtelijke instrumenten vanuit de Wet ruimtelijke ordening – straks Omgevingswet - geven zowel publiekrechtelijke- als privaatrechtelijke mogelijkheden om grondbeleid te voeren.

Met deze nieuwe Nota Grondbeleid zet de gemeente Nieuwkoop in op het hanteren van situationeel grondbeleid, waarbij de gemeentelijke rol afhankelijk is van een afwegingskader 'het stroomschema' en de daaraan gekoppelde afwegingsfactoren: ambitie en urgentie, sturing en regie, risico en rendement en grondpositie en marktinitiatief. Daarnaast is er meer aandacht voor integraliteit en de actuele maatschappelijke vraagstukken binnen de gemeente Nieuwkoop zodat de gestelde ambities door de gemeente en behoeften vanuit inwoners nagestreefd kunnen worden. Daarbij staat de Omgevingsvisie Nieuwkoop centraal, maar ook de ambities en doelstellingen van vastgestelde beleidsdocumenten, het raads-/coalitieakkoord en het collegeprogramma.

Als laatste is de beheersing van het grondbedrijf met betrekking tot het grondbeleid beschreven. De belangrijkste onderdelen hiervan zijn het ontwikkelingsproces van de projecten, het actualisatieproces van de grondexploitaties, het grondprijzenbeleid en de risicobeheersing.

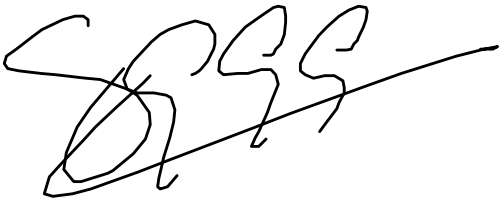
Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De Nota Grondbeleid 2021 vast te stellen en daarmee;
    a. De kaders voor het gemeentelijk grondbeleid vast te stellen;
    b. Met het grondbeleid in te zetten op maatschappelijk rendement, waarbij gronden, financiële middelen en personele capaciteit zo doelmatig mogelijk worden ingezet, zodat de gestelde gemeentelijke ambities en doelstellingen gerealiseerd kunnen worden;
    c. In te zetten op een situationeel grondbeleid, waarbij de gemeentelijke rol (actief, faciliterend of samenwerkend grondbeleid) wordt bepaald aan de hand van een aantal afwegingsfactoren, samengebracht in een afwegingskader: 'het stroomschema';
    d. Dat bij kansen die zich voordoen, met in achtneming van de afgesproken procedures en bevoegdheden, actief strategische gronden kunnen worden aangekocht, indien dit kansen biedt voor het realiseren van de ruimtelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen;
    e. Dat bij het voeren van actief grondbeleid voor de selectie van een marktpartij (die de opstalontwikkeling verzorgt) voor kleinere, eenvoudigere ontwikkelingen

onderhandse uitgifte de voorkeur heeft en bij grotere, complexere ontwikkelingen een tender zal worden aanbesteed;

f. Dat bij het voeren van actief grondbeleid grond in beginsel via verkoop wordt uitgegeven. Uitgifte via (gemeentelijke) erfpacht of hieraan gerelateerde instrumenten wordt niet uitgesloten.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop





Govard Slooters
secretaris

Robbert-Jan van Duijn
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Eind 2016 is de huidige Kadernota Grondbeleid 2017 - 2020 door uw gemeenteraad vastgesteld. Er zijn een aantal redenen voor een actualisatie van de Nota Grondbeleid 2017 - 2020. De inhoud van de Kadernota sluit niet meer geheel aan op de huidige denkwijze en de marktsituatie. Dit komt door de faciliterende rol die de gemeente volgens de Kadernota neemt, terwijl de gemeente, mede door grondbezit opgebouwd in het verleden, in de praktijk overwegend actief grondbeleid voert. Daarnaast is het nagestreefde financiële rendement niet altijd meer de enige belangrijke drijfveer. Maatschappelijk rendement wordt er in voorliggende Nota nadrukkelijk aan toegevoegd.

In de nieuwe, voorgestelde Nota Grondbeleid 2021 is meer aandacht voor integraliteit en de actuele maatschappelijke vraagstukken binnen de gemeente Nieuwkoop. Ook moet er aansluiting gezocht worden met de Omgevingsvisie en Omgevingswet. Naar verwachting treedt de Omgevingswet 1 juli 2022 in werking. Echter is de Omgevingsvisie Nieuwkoop, na een uitgebreid participatietraject met inwoners, bedrijven en organisaties, al opgesteld en vastgesteld. De uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie Nieuwkoop zijn als leidraad in de Nota Grondbeleid meegenomen. Als laatste is er nieuwe regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De nieuwe ontwikkelingen zijn in de Nota verwerkt.

Beoogd (maatschappelijk) effect
In de Nota Grondbeleid wordt het gemeentelijk grondbeleid beschreven. Het gemeentelijk grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. In de Omgevingsvisie Nieuwkoop, de beleidsdocumenten, het raads-/coalitieakkoord en het collegeprogramma zijn de gemeentelijke beleidsdoelstellingen vastgelegd. De gestelde kaders die het grondbeleid geeft, dragen bij aan de realisatie hiervan. De beschikbare ruimtelijke instrumenten geven zowel publiekrechtelijke- als privaatrechtelijke mogelijkheden om grondbeleid te voeren.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
Op 21 oktober 2010 heeft de gemeente Nieuwkoop voor het eerst sturing gegeven aan grondbeleid met de vaststelling van de Kadernota grondbeleid (2010 - 2014). Vervolgens is er op 1 december 2016 een herziene versie vastgesteld. Dit is de Kadernota grondbeleid 2017 - 2020. De basis voor de nieuwe Nota Grondbeleid 2021 ligt in de eerder vastgestelde nota's.

In de nieuwe Nota Grondbeleid 2021 wordt een koppeling gelegd tussen grondbeleid en de andere beleidsterreinen van de gemeente. De primaire koppeling is gemaakt met de, op 8 juli 2021, vastgestelde Omgevingsvisie Nieuwkoop. Om de maatschappelijke thema's verder uit te diepen is organisatiebreed gekeken naar de gemeentelijke beleidsstukken. Hierbij zijn de volgende beleidsstukken gehanteerd: Woonvisie 2016 - 2025, Doelgroepenbeleid 2020 (incl. starterslening, integraal woningbouwprogramma, doelgroepenverordening en het woonfonds), Economische Actieagenda, Beleidsvisie Detailhandel 2020 - 2024, Strategisch plan onderwijs en huisvesting 2020, Beleidskader Duurzaamheid gemeente Nieuwkoop 2020, Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2020, Visie Sport en Bewegen 2021, Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan 2020 en Nota Parkeernormen 2021.

Door het landelijke-, maar vooral ook lokale woningtekort is woningbouw een actueel en urgent thema. Om in de behoefte van onze inwoners te kunnen voorzien moeten in alle kernen van de gemeente Nieuwkoop woningen gebouwd worden. Op basis van de woningbehoefteraming van de provincie is er in onze gemeente behoefte aan circa 1.900 nieuwe woningen tot 2030 (gerekend vanaf 1 januari 2019) voor de groei van de eigen bevolking en de bovenregionale vraag. Met het vastgestelde raadsvoorstel 'Nieuwkoop bouwt!' (d.d. 15 juli 2021) komt er een projectbureau Wonen om deze grote woningbouwopgave te kunnen realiseren.

Participatie / betrokken partijen / personen
Op 17 november 2020 is een sessie georganiseerd met de gemeenteraad over grondbeleid. Tijdens deze sessie is inhoudelijk ingegaan op de vormen van grondbeleid, is er teruggeblikt op de afgelopen jaren en is input opgehaald. Er is geconstateerd dat de gemeentelijke grondposities afnemen, we

wellicht opzoek moeten gaan naar nieuwe bouwlocaties en dat er een grote woningbouwopgave voor ons ligt. Daarnaast is geconstateerd dat gebiedsontwikkeling steeds complexer wordt door onder andere de stikstofproblematiek, klimaatadaptief bouwen en mobiliteit. Als laatste is maatschappelijk gedreven grondbeleid een actueel onderwerp dat ook meegenomen is in de nieuwe Nota Grondbeleid 2021.

Doordat de koppeling is gemaakt met de Omgevingsvisie Nieuwkoop is indirect ook de participatie vanuit inwoners, bedrijven en organisaties meegenomen in de Nota Grondbeleid 2021. Hetzelfde geldt voor de sectorale beleidsdocumenten die zijn meegenomen. Deze informatie is voornamelijk bepalend voor de vraag waar de gemeente Nieuwkoop grondbeleid voor gaat inzetten.

Het verhalen van kosten voor specifiek bovenwijkse voorzieningen (meerdere exploitatiegebieden) is niet meegenomen in de Nota Grondbeleid 2021 omdat er meer tijd nodig is om een verdere verkenning uit te voeren. Hier wordt een aparte Nota Bovenwijkse voorzieningen voor opgesteld, ervan uitgaande dat de Nota Bovenwijkse voorzieningen vaker geactualiseerd zou moeten worden.

Duurzaamheidsaspecten
Zoals reeds gememoreerd is het grondbeleid ondersteunend aan het realiseren van ruimtelijke- en maatschappelijke beleidsdoelstellingen en dus ook aan het duurzaamheidsbeleid. Op basis van het vastgestelde Beleidskader Duurzaamheid gemeente Nieuwkoop 2020 zijn de zes duurzaamheidsopgaven met doelstellingen benoemd: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, mobiliteit en eigen organisatie.

In het kader van grondbeleid wil de gemeente inzetten op energiebesparing in woningen en het bouwen van aardgasvrije wijken. Daarnaast wil de gemeente zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting door een klimaatadaptieve werkwijze te hanteren bij de aanleg van de openbare ruimte. De gemeente neemt in het kader van de RES een regie-faciliterende rol aan door initiatieven te ondersteunen en verder te brengen. Voor de aanleg van zonnevelden stelt de gemeente een kader op waaraan initiatieven worden getoetst. De gemeente ziet geen mogelijkheden voor grote en middelgrote windturbines. Als laatste wordt er gewerkt aan het versterken van de natuur en het vergroten van de biodiversiteit in de gemeente. Aan al deze genoemde beleidsdoelstellingen kan het grondbeleid een bijdrage leveren.

Gezondheid
De Nota Grondbeleid 2021 beschrijft de actuele maatschappelijk vraagstukken die spelen in de gemeente Nieuwkoop en op landelijk niveau en die een relatie hebben met het grondbeleid. Hierbij speelt ook de gezondheid van inwoners een belangrijke rol.

Om een gezonde levensstijl te stimuleren bij inwoners wordt met de Visie Sport en Bewegen 2021 ingezet op het onderhouden en behouden van de bestaande sportaccommodaties en -faciliteiten. Bij de aanleg van nieuwe wijken en renovatie van bestaande wijken wordt de openbare ruimte zodanig ingericht dat er genoeg mogelijkheden zijn om te bewegen, dat de veiligheid gewaarborgd is en de wijk een sociale woonomgeving vormt.

Varianten met argumenten voor en tegen
Met deze nieuwe Nota Grondbeleid zet de gemeente Nieuwkoop in op het hanteren van situationeel grondbeleid, waarbij de gemeentelijke rol afhankelijk is van een afwegingskader ‘het stroomschema’ en de daaraan gekoppelde afwegingsfactoren. Er is ook meer aandacht voor integraliteit en de actuele maatschappelijke vraagstukken binnen de gemeente Nieuwkoop, zodat de gestelde ambities door de gemeente en behoeften vanuit inwoners nagestreefd kunnen worden. Naar verwachting treedt de Omgevingswet 1 juli 2022 in werking. In deze Nota Grondbeleid is aansluiting gezocht met de Omgevingswet en een link gelegd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Nieuwkoop. De nieuwe regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) zijn ook in deze Nota verwerkt.

Als de Nota Grondbeleid 2021 niet wordt vastgesteld blijft de huidige Kadernota Grondbeleid 2017 - 2020 die eind 2016 door uw gemeenteraad is vastgesteld, van kracht. De inhoud van de Kadernota sluit niet meer geheel aan op de huidige denkwijze en de marktsituatie. Dit komt door de faciliterende rol die de gemeente volgens de Kadernota neemt, terwijl de gemeente, mede door grondbezit opgebouwd in het verleden, in de praktijk overwegend actief grondbeleid voert. Daarnaast is het

nagestreefde financiële rendement niet altijd meer de enige belangrijke drijfveer, maatschappelijk rendement wordt er in de nieuwe Nota aan toegevoegd.

Er is geconstateerd dat gebiedsontwikkeling steeds complexer wordt door onder andere de stikstofproblematiek, klimaatadaptief bouwen en mobiliteit. In de nieuwe Nota is dan ook meer aandacht voor integraliteit en de actuele maatschappelijke vraagstukken - maatschappelijk rendement - binnen de gemeente Nieuwkoop.

Voorgesteld besluit
De Nota Grondbeleid 2021 vast te stellen en daarmee;

a. De kaders voor het gemeentelijk grondbeleid vast te stellen;

In de Nota Grondbeleid 2021 wordt het gemeentelijk grondbeleid beschreven. Het gemeentelijk grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. In de Omgevingsvisie Nieuwkoop, de beleidsdocumenten, het raads-/coalitieakkoord en het collegeprogramma is het gemeentelijk beleid vastgelegd. De gestelde kaders die het grondbeleid geeft dragen bij aan het behalen van deze beleidsdoelstellingen.

In de Nota is de beheersing van het grondbedrijf met betrekking tot grondbeleid beschreven. De beheersing van het grondbedrijf omvat het ontwikkelingsproces (van de projecten) met daaraan gekoppeld het administratief beheer en het actualisatieproces van de grondexploitaties. Bij het actualisatieproces is het gemeentelijk grondprijzenbeleid leidend voor de gronduitgifte. Vanuit het algehele proces van het grondbeleid is het van essentieel belang om risico's te onderkennen en te beheersen en gedurende het proces te informeren en te verantwoorden richting de gemeenteraad.

b. Met het grondbeleid in te zetten op maatschappelijk rendement, waarbij gronden, financiële middelen en personele capaciteit zo doelmatig mogelijk worden ingezet, zodat de gestelde gemeentelijke ambities en doelstelling gerealiseerd kunnen worden;

In deze nieuwe Nota is aandacht voor integraliteit en de actuele maatschappelijke vraagstukken - maatschappelijk rendement - binnen de gemeente Nieuwkoop, zodat de gestelde ambities door de gemeente en behoeften vanuit inwoners nagestreefd kunnen worden. De gemeente Nieuwkoop staat nu en in de toekomst voor aanzienlijke uitdagingen. De provinciale woningbehoefteraming en het vastgestelde doelgroepenbeleid geven aanleiding om met het grondbeleid sterk in te zetten op woningbouw. Met het vastgestelde raadsvoorstel 'Nieuwkoop bouwt!' (d.d. 15 juli 2021) komt er een projectbureau Wonen om de grote woningbouwopgave te kunnen realiseren. Wel is het noodzakelijk weloverwogen om te gaan met de schaarse ruimte door zoveel mogelijk op vrijgekomen locaties en binnen de dorpsgrenzen te bouwen. Echter kan de grote woningbehoefte ook aanleiding geven voor dorpsuitbreiding, waarbij langs de randen van de dorpen gezocht wordt naar mogelijkheden voor het uitbreiden van de dorpskern. De gemeente is hierbij terughoudend met bebouwing nabij de plassengebieden.

Er zal ook veel aandacht zijn voor de bouw van Integrale Kind Centra (IKC's), het aanleggen en versterken van natuur, het vergroten van de biodiversiteit en versterken van de verkeersverbindingen in de regio en tussen de dorpskernen. Ook zal de gemeente ondersteunen bij het concentreren van detailhandel, het toevoegen van andere functies en het zorgen voor goede parkeervoorzieningen binnen de bestaande winkelgebieden. Bij de bouw van woningen of ander vastgoed zal bij de aanleg van de openbare ruimte zorg zijn voor duurzaamheid en klimaatadaptatie, recreatie, sport en bewegen, veiligheid en sociale aspecten. Voor bedrijfsmatig vastgoed zal juist ingezet worden op het intensiveren en herstructureren van de huidige bedrijventerreinen en is de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen niet wenselijk. In het kader van de RES neemt de gemeente een regie-faciliterende rol aan, door initiatieven te ondersteunen en verder te brengen. Voor de aanleg van zonnevelden stelt de gemeente een kader op waarin initiatieven worden getoetst. De gemeente ziet geen mogelijkheden voor grote en middelgrote windturbines.

Door niet te kiezen voor het sturen op een maatschappelijk gedreven grondbeleid bestaat de kans dat er niet voldaan wordt aan de gestelde ambities. Daarbij staat de gemeente Nieuwkoop de komende jaren voor een aantal (grote) maatschappelijk opgaven en uitdagingen. Wanneer we deze niet betrekken op ons grondbeleid zullen mogelijk suboptimale keuzes gemaakt worden.

c. In te zetten op een situationeel grondbeleid, waarbij de gemeentelijke rol (actief, faciliterend of samenwerkend grondbeleid) wordt bepaald aan de hand van een aantal afwegingsfactoren, samengebracht in een afwegingskader: 'het stroomschema';

Er zijn drie hoofdvormen van grondbeleid te onderscheiden. Dit zijn actief, faciliterend en samenwerkend grondbeleid. Daarnaast is situationeel grondbeleid een relatief nieuwe vorm van grondbeleid die vaak gehanteerd wordt. In de afbeelding hieronder zijn de vormen van grondbeleid nader toegelicht.



De gemeente Nieuwkoop zet in deze Nota in op het hanteren van situationeel grondbeleid, waarbij de ruimtelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen bepalend zijn voor de rol van de gemeente. Bij situationeel grondbeleid is de gemeentelijke rol bij het voeren van grondbeleid situatieafhankelijk, waarbij per voorliggende situatie een keuze wordt gemaakt tussen actief, faciliterend of samenwerkend grondbeleid. In het grondbeleid van Nieuwkoop is de gemeentelijke rol afhankelijk van de afwegingsfactoren: ambitie en urgentie, sturing en regie, risico en rendement en grondpositie en marktinitiatief. Op basis van de afwegingen bij elk van de factoren is er een beleidskader opgesteld in de vorm van een stroomschema, waarmee middels vraagstellingen bepaald wordt welk soort grondbeleid het meest passend is bij de situatie.

Het voordeel van situationeel grondbeleid is het toepassen van maatwerk, door bij elke situatie een afweging te maken over de meest passende vorm van grondbeleid. Ook is de keuze gemaakt om met het grondbeleid (middelen en gronden) niet alleen in te zetten op financieel rendement maar nadrukkelijk ook op maatschappelijk rendement. Daarmee zetten we met het grondbeleid dus in op realisatie van onze beleidsdoelstellingen voor de belangrijkste maatschappelijke thema's en vraagstukken. De andere vormen van grondbeleid (anders dan situationeel grondbeleid) bieden niet de flexibiliteit om per ontwikkeling, en aan de hand van een afwegingskader, te kiezen voor het meest passende grondbeleid en de gemeentelijk rol daarin.

d. Dat bij kansen die zich voordoend, met in achtneming van de afgesproken procedures en bevoegdheden, actief strategische gronden kunnen worden aangekocht, indien dit kansen biedt voor het realiseren van de ruimtelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen;

De beschikbare ruimtelijke instrumenten vanuit de Wet ruimtelijke ordening – straks Omgevingswet - geven publiek- en privaatrechtelijke mogelijkheden om grondbeleid te voeren. Bij het voeren van actief grondbeleid moet de gemeente beschikken over grondposities. De gronden kunnen al in eigendom zijn van de gemeente. Dit zijn de strategische en warme gronden. Ook kunnen er grondposities vrijkomen bij vrijkomend gemeentelijk onroerend goed zoals schoollocaties of openbare voorzieningen (binnenstedelijke gronden). Daarnaast kunnen gronden doelgericht worden verworven of strategisch worden aangekocht.

De gemeente monitort actief de mogelijkheden en kansen om actief strategische grond aan te kopen in of aan de rand van de dorpskernen, mits dit bijdraagt aan het behalen van de ruimtelijke beleidsdoelstellingen. Bij aankopen groter dan € 1.000.000 stelt het college de gemeenteraad in de gelegenheid hierover wensen en bedenkingen naar voren te brengen voordat het college een besluit neemt.

e. Dat bij het voeren van actief grondbeleid voor de selectie van een marktpartij (die de opstalontwikkeling verzorgt) voor kleinere, eenvoudigere ontwikkelingen onderhandse uitgifte de voorkeur heeft en bij grotere, complexere ontwikkelingen een tender zal worden aanbesteed;

De selectie van marktpartijen bij uitgifte van de grond kan op verschillende manieren plaatsvinden. Bij gronduitgifte geldt het beginsel van contractvrijheid. Er dient wel gehouden te worden aan de regels van het publiekrecht, de beginselen van behoorlijk bestuur, de Aanbestedingswet en de staatssteunregelgeving. Ook moet de grond altijd op voorhand getaxeerd worden. De gemeente kan kiezen voor onderhandse uitgifte (een-op-een samenwerking) met inachtneming van de marktconformiteit. Daarnaast kan er een tender worden uitgezet.

Een tender is een verzamelbegrip voor een aanbestedingsprocedure waarbij een opdrachtgever aan bedrijven vraagt om een dienst uit te voeren of project te leveren. Als er een tender is uitgezet kunnen bedrijven met een offerte inschrijven. Vervolgens wordt op basis van prijs en kwaliteit een afweging gemaakt en de opdracht aan één van de bedrijven gegund. Bij het uitzetten van een tender moeten kaders en randvoorwaarden worden geformuleerd, waarbij aandacht besteed wordt aan het programma, de aansluiting op de omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij kunnen er ambities beschreven worden. Aan deze kaders worden de aanbiedingen getoetst.

Een onderhandse uitgifte is meestal sneller te realiseren, doordat de onderhandeling wordt gevoerd met één marktpartij. Vaak is de marktpartij bekend bij de gemeente en verloopt de onderhandeling daardoor ook vlotter. Om deze reden is bij de selectie van een marktpartij bij kleinere en eenvoudigere ontwikkeling een onderhandse uitgifte de norm. Een tenderprocedure is vaak juist langduriger door de voorbereidingen die getroffen moeten worden. Een groot voordeel van het uitzetten van een tender is de creativiteit en innovatie vanuit de marktpartijen die zich inschrijven. Bij grotere en complexere ontwikkelingen zal een tender een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van het project.

f. Dat bij het voeren van actief grondbeleid grond in beginsel via verkoop wordt uitgegeven. Uitgifte via (gemeentelijke) erfpacht of hieraan gerelateerde instrumenten wordt niet uitgesloten.

Bij het voeren van actief grondbeleid heeft de gemeente grond in eigendom. Deze grond zal uitgegeven moeten worden om het plangebied tot ontwikkeling te brengen. Er zal bepaald moeten worden aan wie, in welke vorm, ten behoeve waarvan en onder welke voorwaarde de grond wordt uitgegeven. Er zijn twee vormen van gronduitgifte: verkoop en erfpacht.

Bij de verkoop van grond ten behoeve van een projectmatige ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een gronduitgifteovereenkomst, waarin voorwaarden en afspraken over de ontwikkeling worden vastgelegd met de ontwikkelende partij. Er worden inhoudelijk afspraken gemaakt over onder andere de grondprijs, het (woning)bouwprogramma (VON prijzen, maximale huurprijs, oppervlakten en parkeren), het kwaliteitsniveau van de bebouwing en de openbare ruimte, de start van de bouw, oplevering en het terug leveren van de openbare ruimte die door de ontwikkelaar woonrijp is gemaakt (als dit aan de orde is). Bij het uitgeven van vrije kavels of bedrijfskavels aan particulieren wordt gebruik gemaakt van een koopovereenkomst.

De grond kan ook uitgegeven worden in erfpacht. Erfpacht is het zakelijk recht om, tegen betaling van een jaarlijkse canon, het volle genot te hebben over een aan een ander toebehorende onroerende zaak. De erfverpachter (in dit geval de gemeente) behoudt het zogenaamde ‘blote eigendom’. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen voortdurende (met meestal een tijdvak van 50 jaar) en eeuwigdurende erfpacht.

De voorkeur bij het uitgeven van grond gaat uit naar gronduitgifte via verkoop.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Hieronder volgen de belangrijkste kanttekeningen en risico’s en de beheersmaatregelen die worden genomen bij het voeren van (actief) grondbeleid.

Kanttekeningen/ risico’s
Het voeren van actief grondbeleid brengt risico’s met zich mee. Het proces van gebiedsontwikkeling is langdurig, waarbij met name in de eerste jaren van voorbereiden veel kosten gemaakt worden en het risico op kostenstijgingen aanwezig is. De dekking van de kosten, oftewel de opbrengsten in de

grondexploitatie, bestaan uit de grondopbrengsten bij het verkopen van de grond aan de ontwikkelaar. Als de markt voor bouwgrond verslechtert, door bijvoorbeeld economische neergang of een afnemende vraag naar woningen en dalende woningprijzen, zal de dekking deels wegvallen. Dit is eerder gebeurd tijdens de financiële crisis waarna veel gemeenten, waaronder gemeente Nieuwkoop, in de periode 2008-2013 fors moesten afboeken op hun grondposities.

Ook wet- en regelgeving vormen een risico. Het Groene Hart wordt aangemerkt als een kwetsbaar gebied en heeft daarnaast te maken met verschillende problematieken als overlast van vliegverkeer (Schiphol) en stikstofdepositie op Natura 2000 gebied. Wanneer wet- en regelgeving of landelijke en regionale keuzes (bijvoorbeeld concentratie van nieuwbouw rond steden of beperking van nieuwbouw in het Groene Hart/onder aanvliegroutes) de mogelijkheden tot woningbouw in onze gemeente beperken, zal dit vergelijkbare gevolgen hebben als het eerder genoemde risico.

Bij het voeren van faciliterend of samenwerkend grondbeleid zijn ook risico's aanwezig, al zijn de risico's meer beperkt dan bij actief grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid moet zorgvuldig omgegaan worden met het maken van afspraken met de private partij. Daarnaast is het verkrijgen van het vastgelegde kostenverhaal risicodragend (zekerheidsstelling van betaling vereist). Bij samenwerkend grondbeleid kan faillissement van de private partij een risico vormen. Daarnaast is er ook (gedeeld) marktrisico, afhankelijk van de samenwerkingsvorm.

Beheersmaatregelen
In §5.6 van de Nota wordt uitgebreid ingegaan op de risicobeheersing bij project- en gebiedsontwikkeling en de beheersmaatregelen die de gemeente hanteert.

Een andere beheersmaatregel betreft de verdeling van bevoegdheden bij het actief aankopen van (strategische) gronden. Daarbij is het de bedoeling dat het aankopen van grond ten goede komt aan de ruimtelijke beleidsdoelstellingen. In de financiële verordening en de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat bij aankopen groter dan € 1.000.000 het college de gemeenteraad in de gelegenheid stelt hierover wensen en bedenkingen naar voren te brengen voordat het college een besluit neemt. Daarnaast, zal in het kader van het budgetrecht, vaak vooraf een (investerings)krediet door de raad moeten worden geaccordeerd.

Financiële en juridische gevolgen
Het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2021 zal in directe zin geen financiële gevolgen hebben. Het voeren van grondbeleid (en bijvoorbeeld het openen van een grondexploitatie of het verhalen van kosten) zal wel financiële consequenties hebben die steeds, bij raadsbesluiten hierover en de actualisatie van de grondexploitaties, in beeld gebracht zullen worden.

Bovenstaande is ook van toepassing op de juridische gevolgen. Wel zijn de rollen, taken en verantwoordelijkheden van het college en de gemeenteraad opgenomen in §5.7 van de nota.

Bijlagen
1. Nota Grondbeleid 2021
2. Stroomschema: fictieve voorbeelden

Advies meningsvormende raad II 16 september 2021
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van VVD en Natuurlijk Nieuwkoop.