Nota Grondbeleid

Beleidsregels

Was/Wordt lijst nota grondbeleid

Onderstaand een was/wordt lijst van de beleidsregels Nota Grondbeleid. De blauwe tekst in de kaders zijn de nieuw voorgestelde beleidsregels. De beleidsregels in het zwart zonder kader zijn de beleidsregels uit de nota 2017/2018.

1. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk voert liefst een actief grondbeleid, omdat de gemeente daarmee een sterke regierol heeft en optimaal resultaat kan bereiken. Indien een sterke regierol niet nodig is, dan is faciliterend grondbeleid een goed alternatief. Elke ontwikkellocatie zal op zichzelf beschouwd worden om te bepalen welke grondpolitiek wenselijk is. Het college zal de raad hierover per geval informeren en waar nodig actief betrekken.

1. Beleidsregel
*De gemeente Noordwijk voert zoveel mogelijk een **actief grondbeleid,** omdat de gemeente daarmee een sterke regierol heeft en winstoptimalisatie kan bereiken. Actief grondbeleid is echter niet het enige middel voor een goed kostenverhaal. Indien een sterke regierol niet nodig is, maar kostenverhaal wel, dan is faciliterend grondbeleid een goed alternatief.*

2. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk stelt per plan een ontwikkelstrategie op en maakt daarbij strategische afwegingen die leiden tot de keuze voor een passende vorm van ontwikkeling. Waar mogelijk gaat de voorkeur uit naar de traditionele grondexploitatie. Wanneer de situatie samenwerking vereist, gaat de voorkeur uit naar het PPS (Publiek Private Samenwerking) coalitiemodel. Indien nodig treedt de gemeente faciliterend op.

2. Beleidsregel
De gemeente Noordwijk stelt per plan een ontwikkelstrategie op en maakt daarbij strategische afwegingen die leiden tot de keuze voor een passende vorm van ontwikkeling. Waar mogelijk gaat de voorkeur uit naar traditionele grondexploitatie. Wanneer de situatie samenwerking vereist, gaat de voorkeur uit naar het PPS (Publiek Private Samenwerking) coalitiemodel. Indien nodig treedt de gemeente faciliterend op.

3. Beleidsregel: Indien de gemeente Noordwijk gronden verwerft zal dit in principe via de minnelijke weg plaatsvinden. Wanneer minnelijke verwerving tegen redelijke voorwaarden niet mogelijk blijkt en het verkrijgen van eigendom wel noodzakelijk is, zal in het uiterste geval het instrument van onteigening worden ingezet.

3. Beleidsregel
De gemeente Noordwijk verwerft gronden in eerste instantie via de minnelijke weg. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, zal zo nodig tegelijkertijd het instrument van onteigening worden ingezet. Onteigening is evenwel een uiterste middel.

Nota Grondbeleid

Beleidsregels

4. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk maakt indien nodig gebruik van het voorkeursrecht. Als vestiging van voorkeursrecht wordt overwogen, zal een strategische afweging gemaakt worden op basis van de volgende vragen:

- wil de gemeente zelf regie houden bij de locatieontwikkeling?
- is te verwachten dat grondposities anders worden ingenomen door derden?
- wil de gemeente een signaal afgeven dat grond ontwikkeld gaat worden?
- dreigt er prijsopdrijving waardoor gewenste ontwikkelingen worden belemmerd?

Beleidsregel:
De gemeente Noordwijk maakt indien nodig gebruik van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Als vestiging van voorkeursrecht wordt overwogen, zal een strategische afweging gemaakt worden op basis van de volgende vragen:
- wil de gemeente zelf regie houden bij de locatieontwikkeling?
- is te verwachten dat grondposities worden ingenomen?
- wil de gemeente een signaal afgeven dat grond ontwikkeld gaat worden?
- dreigt er prijsopdrijving?
- worden de verhoudingen met eigenaren negatief beïnvloed?
- worden gronden van de woningbouwcorporaties buiten het voorkeursrecht gelaten?

5. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk hanteert alleen in uiterste noodzaak het instrument onteigening. De gemeente zal te allen tijde trachten eerst via minnelijke verwerving te komen tot eigendom.

Beleidsregel 5: Uitbreiding op beleidsregel 3 en 4 waarbij een regel is opgenomen om alleen bij uiterste noodzaak deze beleidsregel te hanteren.

6. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk past het verwervingsbeleid toe om een goede grond- en onderhandelingspositie te krijgen. Het college zal bij een spoedaankoop een positieve grondhouding bij de fractievoorzitters ophalen om een aankoop zo snel als mogelijk te af te ronden.

6. Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk past strategisch verwervingsbeleid toe om hiermee een goede grond- en onderhandelingspositie te krijgen. De gemeenteraad stelt hiertoe jaarlijks 2 miljoen euro beschikbaar aan het college om uitvoering te geven aan het strategisch verwervingsbeleid. Alvorens het college een definitief besluit neemt om een aankoop ten laste van het budget te brengen, wordt de opvatting gepeild van de raadscommissie. Op het moment dat de gemeenteraad besloten heeft wat betreft de dekking zal vanuit deze dekking het budget weer aangevuld worden tot 2 miljoen euro.

Nota Grondbeleid

Beleidsregels

7. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk geeft gronden uit in volledig eigendom, maar sluit, waar wenselijk en economisch aantrekkelijk, uitgifte in erfpacht niet uit.

7. Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk geeft gronden uit in volledig eigendom, maar sluit, waar wenselijk en economisch aantrekkelijk, uitgifte in erfpacht niet uit.

8. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk gaat bij de grondprijsbepaling voor reguliere vrije sector woningbouw, detailhandel en horeca uit van de residuele grondwaardemethode.

8. Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk gaat bij de grondprijsbepaling voor woningbouw uit van de residuele grondwaardemethode, waarbij aanvullend de grondquote methode gehanteerd wordt voor het bepalen van een minimum.

9. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk gaat voor sociale woningbouw, maatschappelijke functies en bedrijventerreinen uit van vaste grondprijzen welke door middel van de comparatieve waardebepaling tot stand zijn gekomen.

9. Beleidsregel:

Voor prijsbepaling van overige gronden wordt de vergelijkingsmethode gebruikt. Voor prijsbepaling van incourant onroerend goed wordt de kostprijsmethode gebruikt

10. Beleidsregel: Het college stelt een keer per vier jaar de grondprijzenbrief binnen de kaders van de vastgestelde nota grondbeleid.

Beleidsregel:

Het college stelt jaarlijks de grondprijzenbrief vast op met behulp van het grondprijzenbeleid welke door de gemeenteraad is vastgesteld

11. Beleidsregel: Noordwijk geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren voor het verzekeren van het kostenverhaal. Wanneer blijkt dat kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg niet mogelijk is, worden pas kostenverhaalsregels opgenomen in het Omgevingsplan.

Beleidsregel:

Noordwijk geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren voor het kostenverhaal. Wanneer blijkt dat kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg niet mogelijk is, wordt een exploitatieplan opgesteld.

Nota Grondbeleid

Beleidsregels

12. Beleidsregel: Agrarische gronden worden beheerd door middel van geliberaliseerde pacht.

Beleidsregel:
Gronden worden beheerd door middel van geliberaliseerde pacht.

13. Beleidsregel: Beheer van opstallen en grond gebeurt door middel van anti-kraak of verhuur of gebruik.

Beleidsregel:
Beheer van opstallen en grond gebeurt door middel van anti-kraak of verhuur of gebruik.

14. Beleidsregel: (Groen)stroken in de openbare ruimte kunnen worden verkocht of verhuurd of anderszins worden uitgegeven wanneer het behoud van stroken niet meer van (algemeen) belang zijn voor de openbare ruimte.

Beleidsregel:
(Groen)Stroken in de openbare ruimte kunnen worden verkocht of verhuurd of anderszins worden uitgegeven wanneer het behoud van stroken niet meer van (algemeen) belang zijn voor de openbare ruimte

15. Beleidsregel: Een bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt geopend middels een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd ten laste van het complex.

Beleidsregel:
Een bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt geopend middels een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd ten laste van het complex.

16. Beleidsregel:
Voorbereidingskosten voor grondexploitaties zoals kosten van onderzoek en ontwikkeling kunnen geactiveerd worden onder de volgende voorwaarden:
- De kosten moeten passen binnen de kostensoorten zoals genoemd in het Omgevingsbesluit (Omgevingswet);
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa;
- Er moet door de gemeenteraad een reëel en stellig voornemen voor de ontwikkeling zijn vastgesteld.

Beleidsregel:
Voorbereidingskosten voor grondexploitaties zoals kosten van onderzoek en ontwikkeling kunnen geactiveerd worden onder de volgende voorwaarden:
- De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening);
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa;
- Er moet door de gemeenteraad een reëel en stellig voornemen voor de ontwikkeling zijn vastgesteld.

Nota Grondbeleid

Beleidsregels

17. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk actualiseert jaarlijks alle actieve en niet-actieve grondexploitaties. Dit wordt aan de gemeenteraad aangeboden via het Boek Grondbedrijf.

Beleidsregel:
De gemeente Noordwijk actualiseert jaarlijks alle actieve en niet-actieve grondexploitaties. Dit wordt aan de gemeenteraad aangeboden via het Boek Grondbedrijf.

18. Beleidsregel: Noordwijk hanteert het systeem van tussentijdse winstneming. Jaarlijks wordt per complex overwogen of tussentijdse winstneming aan de orde is. De volgende criteria zijn daarbij van toepassing:

- de mate waarin opbrengsten gerealiseerd zijn;
- de mate waarin kosten gerealiseerd zijn;
- de resterende looptijd.

Beleidsregel:
Noordwijk hanteert het systeem van tussentijdse winstneming. Jaarlijks wordt per complex overwogen of tussentijdse winstneming aan de orde is. De volgende criteria zijn daarbij van toepassing:
- de mate waarin opbrengsten gerealiseerd zijn;
- de mate waarin kosten gerealiseerd zijn;
- de resterende looptijd.

19. Beleidsregel: De gemeenteraad ontvangt ten minste eenmaal per jaar ter vaststelling het geactualiseerde Boek Grondbedrijf, bestaande uit een overzicht van alle actieve en niet actieve grondexploitaties.

Beleidsregel:
De gemeenteraad ontvangt ten minste eenmaal per jaar het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties, bestaande uit een overzicht van alle actieve en niet actieve grondexploitaties. Deze wordt aangeboden in het Boek Grondbedrijf.

20. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk voert een actief risicomanagement door:

- De uitgangspunten van de grondexploitatie continu te monitoren en zo nodig bij te stellen. Is dit laatste aan de orde dan is nieuw bestuurlijk draagvlak vereist via kredietwijzigingen en raadsbesluiten;
- de onderdelen van de planontwikkeling realistisch in te schatten;
- activiteiten in het planontwikkelingsproces te toetsen aan vastgestelde financiële kaders en het planresultaat te toetsen aan de mogelijkheden en onmogelijkheden van het weerstandsvermogen van de gemeente.

Beleidsregel:

Nota Grondbeleid

Beleidsregels

De gemeente Noordwijk voert een actief risicomanagement door:
- De uitgangspunten van de grondexploitatie continu te monitoren en zo nodig bij te stellen. Is dit laatste aan de orde dan is nieuw bestuurlijk draagvlak vereist via kredietwijzigingen en raadsbesluiten;
- de onderdelen van de planontwikkeling realistisch in te schatten;
- activiteiten in het planontwikkelingsproces te toetsen aan vastgestelde financiële kaders en het planresultaat te toetsen aan de mogelijkheden en onmogelijkheden van het weerstandsvermogen van de gemeente.

Beleidsregel:
De omvang van het weerstandsvermogen wordt, met inachtneming van het risicoprofiel, jaarlijks vastgesteld bij de behandeling van het Boek Grondbedrijf.

Beleidsregel:
Jaarlijks wordt beoordeeld wat de benodigde omvang dient te zijn van de reserve Winst uit Grondbedrijf. Als de reserve hoger is dan benodigd, dan doet het college van b&w een voorstel aan de gemeenteraad om deze reserve af te romen ten gunste van de reserves van de algemene dienst.

21. Beleidsregel: De gemeente Noordwijk brengt zo mogelijk de kosten van werken in de openbare ruimte direct in rekening bij de koper van een nieuwe woning.

Beleidsregel:
De gemeente Noordwijk brengt zo mogelijk de kosten van werken in de openbare ruimte direct in rekening bij de koper van een nieuwe woning.

22. Beleidsregel: De door het grondbedrijf verschuldigde vennootschapsbelasting wordt ten laste gebracht van de reserve Grondbedrijf.

Beleidsregel:
De door het grondbedrijf verschuldigde vennootschapsbelasting wordt ten laste gebracht van de reserve Grondbedrijf.

23. Beleidsregel: De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen een zelfbewoningsplicht en/of een anti-speculatiebeding van toepassing verklaren.

24. Beleidsregel: Bij alle woningbouwprojecten die op grond van de gemeente worden gerealiseerd, streven we ernaar om in de voorwaarden op te nemen dat de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project worden opgeleverd door de ontwikkelaar.

25. Beleidsregel: Bij woningbouwprojecten op grond van private partijen streeft de gemeente ernaar om in de anterieure overeenkomst op te nemen dat de sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het project worden opgeleverd door de ontwikkelaar.

Nota Grondbeleid

Beleidsregels

26. Beleidsregel: Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn zal de gemeente ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de onroerende zaak.

27. Beleidsregel: De gemeente zal bij een (voornemen tot) verkoop/uitgifte in uitgangspunt een selectieprocedure doorlopen, tenzij er sprake is van één serieuze gegadigde. In het laatste geval wordt overgegaan tot een één-één verkoop/uitgifte.

23 t/m 27 zijn nieuw toegevoegd.