



Wijzigingsoverzicht Nota grondbeleid 2024

Ten opzichte van de vorige nota grondbeleid

De nu voorliggende conceptnota is in een nieuwe stijl opgezet. Daardoor kan er niet een direct vergelijkingsoverzicht opgesteld worden met verschillen tussen oud en nieuw (wat gebruikelijk is wanneer een beleidsnota alleen licht geüpdatet wordt). In plaats daarvan wordt aan u een overzicht gegeven over de belangrijkste wijzigingen t.o.v. voorgaand beleid.

Invoering omgevingswet

Op 1-1-2024 treedt de omgevingswet in werking. Voor het grondbeleid blijven de instrumenten op hoofdlijnen hetzelfde en verandert vooral de wettelijke grondslag en de inzet ervan op detailniveau. Dit is aangepast in de nieuwe nota grondbeleid.

Afwegingskader (pag. 3)

Het grondbeleid blijft dynamisch. Per beleidsopgave, bestuurlijke ambitie of wens en ruimtelijk initiatief welke gemeentelijke houding, rol en inzet van instrumenten het beste past. Het nieuwe afwegingskader helpt de gemeente om haar rol vooraf scherper te bepalen.

Actieve rol bij woningbouwopgave (pag. 8)

De woningbouwopgave is groot en de gemeente wil gedifferentieerde woonmilieus toevoegen. Vooral de urgentie hierin een groot aandeel betaalbare woningen toe te voegen, maakt dat Bernheze hier een actieve houding aanneemt.

Actief faciliterend grondbeleid (pag. 14)

Ook actief faciliterend grondbeleid komt voort uit een actieve houding. De gemeente is van mening dat het ruimtelijk initiatief in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities. Het verschil met actief grondbeleid is dat Bernheze niet als private partij en risicodragend op de markt wil treden en daarbij niet de grondexploitatie wil of kan voeren. Het kan ook zijn dat een private partij beschikt over de gronden en bereid is om binnen de gemeentelijke kaders het initiatief te realiseren. Dan voert de private partij de grondexploitatie en de gemeente faciliteert. Niet vanaf de zijlijn, maar juist vanuit die actieve houding. De gemeente ondersteunt het ruimtelijk initiatief dus actief en is in het visietraject en het planologisch proces als het nodig is de kartrekker. De gemeente denkt actief mee met private partijen om het ruimtelijk initiatief binnen het door de gemeente gewenste tijdsplan en de kaders te realiseren en maakt hiervoor capaciteit vrij.

Strategische aankopen (pag. 26-27)

De gemeente kan bij een actieve houding verwerving als grondbeleidsinstrument inzetten, zowel strategisch als planmatig. Hierbij kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen bij een (strategische) verwerving om grip te houden op de toekomstige aankoop. Om snel te kunnen



acteren bij vrijkomende strategische posities, heeft het college de bevoegdheid om deze te verwerven. Hierbij geldt dat de totale balanswaarde van strategische verwervingen niet hoger wordt dan € 5,0 mln. Strategische verwervingen die een voorkeursrecht betreffen, tellen niet mee bij het bepalen van de balanswaarde. De raad is vooraf betrokken door het voorkeursrecht te bestendigen. Daarnaast geldt een limiet per transactie van € 2,5 mln. De voorgaande bevoegdheid gaat alleen over de bevoegdheidskaders binnen het beschikbare budget. Uw raad beslist apart over het budget dat u aan het college geeft.

Grondposities behouden (pag. 26)

Gronden die het maatschappelijk doel kunnen dienen, houdt de gemeente in eigendom. Hierbij kan bijvoorbeeld ook aan agrarische gronden gedacht worden. Het college kan in de pachtvoorwaarden eisen opleggen waardoor de biodiversiteit verbetert of vervuiling wordt voorkomen. Ook kan de gemeentegronden als ruilgronden gebruiken om (toekomstige) ontwikkelingen mogelijk te maken.

Grondprijsbeleid (pag. 32-34)

Gronduitgifte geschiedt transparant en met respect voor de eisen uit relevante jurisprudentie zoals het zogenaamde 'Didam-arrest'. Het uitgangspunt is dat gronduitgifte plaatsvindt met een openbare selectieprocedure met objectieve toetsbare, transparante en redelijke selectiecriteria. Een-op-een uitgifte is een uitzondering die het college onderbouwt en publiceert op basis van de uitgangspunten van het Didam-arrest en opvolgende jurisprudentie hierover. De gemeente hanteert marktconforme grond- en uitgifteprijzen om te borgen dat er geen sprake is van staatssteun. De marktconforme prijs kan tot stand komen door een openbare selectie- of tenderprocedure, Op basis van een grondprijsadvies (grondprijzenbrief) of met een separate taxatie.

Het college stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast. De grondprijzenbrief voldoet aan de kaders die vastliggen in deze nota grondbeleid. Het college zorgt voor een solide onderbouwing van de grondprijzen en raadpleegt vooraf aan de besluitvorming een taxateur.