

Gemeente Boekel

Nota Grondbeleid 2013

19 november 2013

Nota Grondbeleid 2013

Aanleiding Nota Grondbeleid 2013

- Actualisatie bestaande Nota Grondbeleid die dateert uit 2001;
- Gewijzigde rol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen door in werking treding Wet ruimtelijke ordening in 2008;
- Gewijzigde marktomstandigheden.

Nota Grondbeleid 2013

Doelstelling Nota Grondbeleid 2013

- Middel om het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in bestemmingsplannen en structuurvisies op een doeltreffende en doelmatige manier te kunnen realiseren;
- Beschrijving van grondbeleidsinstrumenten en publieke- en private bevoegdheden van de gemeente;
- Juridisch en beleidsmatig kader.

Nota Grondbeleid 2013

Vormen van grondbeleid

- Actief grondbeleid;
- Passief grondbeleid;
- Samenwerking.

Grondbeleid gemeente Boekel

De gemeente Boekel voert een passief aankoopbeleid en een actief verkoopbeleid.

Nota Grondbeleid 2013

Privaatrechtelijk kostenverhaal

- Anterieure overeenkomst: overeenkomst inzake kostenverhaal / grondexploitatie voor bouwplannen op eigendommen van derden, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Deze overeenkomsten zijn redelijk “vorm vrij”;
- Posterieure overeenkomst; overeenkomst inzake kostenverhaal / grondexploitatie voor bouwplannen op eigendommen van derden, waarvoor een exploitatieplan (als onderdeel van het bestemmingsplan) is vastgesteld. Deze overeenkomst moet in ieder geval voldoen aan de voorwaarden uit het exploitatieplan.

Nota Grondbeleid 2013

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Indien kostenverhaal voor een bouwplan 'niet anderszins verzekerd' is door een anterieure overeenkomst met alle grondeigenaren in het exploitatiegebied, dan is de gemeente verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het ruimtelijk besluit.

De kosten die samenhangen met de ontwikkeling van een exploitatiegebied, worden volgens een wettelijk voorgeschreven manier verdeeld over de eigenaren in het gebied, waarbij de verhaalbare kosten op grond van een limitatieve kostensoortenlijst zijn voorgeschreven.

Nota Grondbeleid 2013

Voordelen (anterieur) privaatrechtelijk kostenverhaal

- Exploitatiebijdrage kenbaar zonder verplichte verrekening;
- Opzet en inhoud van de overeenkomst is redelijk "vorm vrij";
- In een vroeg stadium is het proces helder en kunnen al afspraken over het bouwprogramma en eventuele andere locatie-eisen worden vastgelegd;
- Zekerheid van inspanning van de wederpartij.

Nota Grondbeleid 2013

Voordelen publiekrechtelijk kostenverhaal

- Betaling bij verlening omgevingsvergunning voor activiteit bouwen;
- Verhaal van kosten verzekerd, ook in geval van faillissement grondeigenaar;
- Verlies en winst kunnen met elkaar gecompenseerd worden;
- Alle grondeigenaren worden qua kostenverhaal op dezelfde wijze behandeld en zijn transparant en inzichtelijk.

Nota Grondbeleid 2013

Beheer:

- Pacht: de gemeente beheert agrarische gronden door middel van pacht, waarbij de voorkeur uitgaat naar geliberaliseerde pacht.
- Verhuur: wanneer de gemeente gronden (met een opstal) tijdelijk of langdurig in gebruik wil afstaan en hier een markconforme vergoeding voor wil ontvangen, kan zij deze verhuren.
- Ingebruikgeving; dit is een methode die met name gebruikt kan worden wanneer groenstroken oneigenlijk worden gebruikt, maar waarbij de gemeente het gebruik (tijdelijk) wil toestaan. Hier staat over het algemeen geen of een beperkte vergoeding tegenover.

Nota Grondbeleid 2013

Uitgifte gronden

- Uit de "Woonvisie 2010-2020" volgt dat tot 2020 circa 400 extra woningen nodig zijn binnen de gemeente voor het huisvesten van 'eigen' bevolking;
- De gemeente hanteert een centrale inschrijflijst in verschillende categorieën als selectie voor afnemers. Voorstel is om deze inschrijflijst af te schaffen;
- De 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken' worden van toepassing verklaard op grondtransacties. Voorstel is om deze aan te passen, op onder andere de mogelijkheid tot doorverkoop van de kavel.

Nota Grondbeleid 2013

Gronduitgifteprijsen:

- Uitgifteprijs woningbouw: vaste grondprijs
- Uitgifteprijs bedrijven: vaste grondprijs
- Uitgifteprijs commerciële voorzieningen: vergelijkende methode

Nota Grondbeleid 2013

Erfpacht:

Grond kan in erfpacht worden uitgegeven aan een erfpachter. Dit recht is nauw verwant aan het recht van opstal. De gemeente blijft eigenaar van de grond. De erfpachter is in ruil voor het recht van erfpacht een vergoeding (canon) verschuldigd aan de gemeente.

Erfpacht wordt niet actief toegepast in de gemeente Boekel. Voorstel is, indien er in de toekomst echter één of meerdere geïnteresseerden zijn in de uitgifte van grond in erfpacht, dat het college van Burgemeester en Wethouders alsdan indien gewenst over kan gaan tot het uitgeven van gronden in erfpacht.

Nota Grondbeleid 2013

Fondsen:

- Fonds Bovenwijkse Voorzieningen
- Fonds Kunst en Cultuur
- Fonds Groen voor Rood
- Vitaal Buitengebied Boekel

Nota Grondbeleid 2013

- Een onderdeel van de kostensoortenlijst, die verhaald kunnen worden via het exploitatieplan, zijn de kosten voor bovenwijkse voorzieningen.
- De Wro stelt aan de onderbouwing van deze kosten voor bovenwijkse voorzieningen geen expliciete randvoorwaarden. In de praktijk zien we echter drie mogelijkheden voor de onderbouwing:
 1. Structuurvisie
 2. Nota bovenwijkse voorzieningen
 3. Exploitatieplan
- Uit toetsing is gebleken dat voor de gemeente Boekel de voordelen van een Nota Bovenwijkse voorzieningen niet opwegen tegen de nadelen.