Nijkerk
Hoevelaken
Nijkerkerveen

BEELDVORMING NOTA GRONDBELEID 2025



Inhoud van deze presentatie

- Vormen van grondbeleid
- Huidig grondbeleid
- Voorgesteld grondbeleid
- Commissievergadering 7 oktober 2024
- Afwegingskader grondbeleid:
  - Bepalen houding
  - Bepalen rol
- Instrumenten en producten
- Rolverdeling tussen college en raad
- Strategische aankopen:
  - Gemiste kansen
  - Afwegingskader
  - Hoogte van het budget

Nijkerk
Hoevelaken
Nijkerkerveen

Wat is grondbeleid?

‘Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen, zoals beschreven in omgevingsvisies, beleidsnota’s en omgevingsplannen te verwezenlijken.’

gemeente Nijkerk

Nijkerk Hoevelaken Nijkerkerveen

Vormen van grondbeleid

Faciliterend grondbeleid

Klaarwater, Kerkplein

Reguliere publieke taak
Kostenverhaal

Participerend grondbeleid

Doornsteeg, Nijkerkerveen, Paasbos

Verbinden, samenwerken en stimuleren

- Publiek-Private Samenwerking (PPS) aparte entiteit of Overeenkomst
- Concessiemodel
- Bouwclaimmodel

Actief grondbeleid

De Flier, Stadshaven

Regie, sturing en voeren van de grondexploitatie

gemeente Nijkerk

Nijkerk Hoevelaken Nijkerkerveen

Huidig grondbeleid

Nota Grondbeleid 2013

- Faciliterend grondbeleid (m.u.v. posities die al in eigendom waren)
- Gemotiveerd afwijken mogelijk (bijvoorbeeld Stadshaven)
- Budget van € 250.000 voor strategische aankopen
- Gebaseerd op achterhaalde wetgeving



gemeente Nijkerk

Voorgesteld grondbeleid

Nota Grondbeleid 2025

- Situationeel grondbeleid
- Afweging per gebiedsontwikkeling
- Budget van € 5.000.000 voor strategische aankopen (voor 5 jaar).
- Gebaseerd op de huidige wetgeving.



gemeente Nijkerk

Commissievergadering 7 oktober 2024 (1)

- Verbetering leesbaarheid tekst en uitvoeren van spellingscontrole.
- Verwijzen naar de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2018.
- Doornemen van de nota van Ede om te bezien welke onderdelen kunnen worden benut om de nota van Nijkerk te verbeteren.
- Verduidelijken dat in voorstellen voor toekomstige projecten wordt aangegeven welke vorm van grondbeleid dient te worden gehanteerd op grond van het beleid en welke afweging hierbij heeft plaatsgevonden.
- Verduidelijken dat de risico’s bij de kaderstelling van projecten inzichtelijk dienen te worden gemaakt.
- Rekening houden met de benodigde aanpassing van
  de Financiële verordening Nijkerk 2023 en
  afstemming met de auditcommissie.

Commissievergadering 7 oktober 2024 (2)

- Verduidelijken van de rolverdeling tussen college en gemeenteraad.
- Verduidelijken van de kaders ten aanzien van strategische aankopen, hierbij rekening houdend met het uitwerken van aspecten als maatschappelijk rendement, budget en handelingssnelheid.
- Inzichtelijk maken op welke wijze de gemeenteraad op de hoogte kan blijven van strategische aankopen, de inzet hiervan en de resultaten naar aanleiding van verkoop.
- Betrekken van de historische context bij het verduidelijken van het budget ten behoeve van strategische aankopen.
- Omvormen en verduidelijken van de kaders, zodat
  deze kunnen worden benut om voorafgaand aan een project het grondbeleid te bepalen en meegenomen kunnen worden in de voorstellen.

Initiatief

Afwegingskader grondbeleid Nijkerk

Bepalen houding

Bijdrage aan omgevingsvisie en overig beleid of ander maatschappelijk belang

Geen	Gemiddeld	Prominent
Minder urgentie Minder risico Minder regie		Meer urgentie Meer risico Meer regie

Bepalen rol

urgentie, marktinitiatief, regie, grondeigendom, haalbaarheid, risico, mogelijkheden

Selecteren instrumenten

Reguliere publieke taak	Verbinden, samenwerken en stimuleren	Regie, sturing en voeren van de grondexploitatie
Faciliterend grondbeleid	**Participerend grondbeleid**	**Actief grondbeleid**

gemeente Nijkerk

Nijkerk
Hoevelaken
Nijkerkerveen

Afwegingskader grondbeleid Nijkerk
Bepalen houding

Bijdrage aan omgevingsvisie en overig beleid of ander maatschappelijk belang

Geen — Gemiddeld — Prominent

Duurzame ontwikkeling

Wonen

Minder urgentie
Minder risico
Minder regie

Meer urgentie
Meer risico
Meer regie

Werken

Mobiliteit

Voorzieningen

Landelijk gebied

gemeente Nijkerk

Afwegingskader grondbeleid Nijkerk
Bepalen rol

Initiatief ruimtelijke ontwikkeling

Bepalen houding

Bijdrage aan omgevingsvisie en overig beleid?

Nee

Is er een ander maatschappelijk belang (zoals financieel of maatschappelijk rendement)?

Nee

Geen medewerking

Ja

Ja

Urgentie
Is het de wens van de gemeente om de ontwikkeling op korte termijn te realiseren?

Ja

Grondeigendom
Heeft de gemeente grondpositie of is er bereidheid de gronden te verwerven?

Ja

Haalbaarheid
Is het voor de gemeente financieel haalbaar of is de gemeente bereid een voorziening te treffen?

Ja

Risico
Zijn de risico's, die de ruimtelijke ontwikkeling met zich meebrengt acceptabel?

Nee

Vooralsnog geen vervolg of planning voor de lange termijn of indien mogelijk aan de markt overlaten.

Ja

Mogelijkheden
Is er een aanleiding (zoals rendement of regie) en zijn er mogelijkheden om alle gronden zelf te ontwikkelen?

Ja

Actief grondbeleid

Nee

Participerend grondbeleid

Nee

Vooralsnog geen vervolg of planning voor de lange termijn of indien mogelijk aan de markt overlaten.

Nee

Nee

Marktinitiatief
Pakt de markt de ruimtelijke ontwikkeling op?

ja

Regie
Is actieve gemeentelijke sturing gewenst?

Nee

Faciliterend grondbeleid

Nee

Vooralsnog geen vervolg of planning voor de lange termijn

Ja

gemeente Nijkerk

Nijkerk Hoevelaken Nijkerkerveen

Selecteren instrumenten en gerelateerde producten

Rol	Reguliere publieke taak	Verbinden, samenwerken en stimuleren	Regie, sturing en voeren van de grondexploitatie
	Faciliterend grondbeleid	**Participerend grondbeleid**	**Actief grondbeleid**
Instrumenten Privaatrechtelijk	Kostenverhaal via anterieure of posterieure overeenkomst	Instrumenten van faciliterend en/of actief beleid	Minnelijke verwerving, tijdelijk beheer, gronduitgifte
Publiekrechtelijk	Kostenverhaalsregels via omgevingsplan		Voorkeursrecht, onteigening
Producten	Intentie-, anterieure- en posterieure overeenkomst, kostenverhaalsregels, faciliterende exploitatie (FAC), (t)MPG	Producten van faciliterend en/of actief beleid, samenwerkingsovereenkomst	Intentie-, koop-, beheer- en uitgifteovereenkomst, grondexploitatie (GREX), (t)MPG, onteigenings- en voorkeursrechtbeschikking

gemeente Nijkerk

Rolverdeling

	Gemeenteraad	College
Projecten	Besluitvorming omgevingsplan. Besluitvorming financiële kaders bij actief of participerend grondbeleid, bij faciliterend grondbeleid in geval van grote gevolgen begroting.	Voorbereiden en uitwerken binnen kaders.
Grondbeleid	Vaststellen nota grondbeleid, ruimtelijke kaders en doelstellingen (omgevingsvisie en overig beleid), waarvoor grondbeleid kan worden ingezet.	Uitvoering grondbeleid. Vaststellen omgevingsprogramma's.
Omgevingsvisie	Besluitvorming omgevingsvisie en bepalen lange termijn doelstellingen en ambities.	Uitvoering omgevingsvisie en het vertalen van de beleidsdoelen naar concrete acties en projecten.
Uitgifte gronden	Vaststellen kaders voor verkoop op grond van nota grondbeleid (bouwrijp gemaakte gronden /bouwgrond).	Verkoop via koopovereenkomst en verlenen volmacht voor leveringsakte/ initiëren openbare selectieprocedure.
Grondexploitaties	Openen grondexploitaties en actualisatie van grondexploitaties.	Vaststellen uitgangspunten voor de grondexploitaties.
Voorkeursrecht En onteigening	Besluit tot vestiging voorkeursrecht en besluitvorming onteigening.	Uitvoeren voorkeursrecht en onteigeningsbesluit; uitvoeren acties voor aankoop en levering.
Verwerving gronden	Beschikbaar stellen van krediet ingeval van actief/participerend grondbeleid voor (strategische) verwerving.	Verwerving (aankoop) gronden. Aangaan koopovereenkomst en verlenen volmacht voor leveringsakte.

gemeente Nijkerk

Strategische aankopen

1. Strategische aankopen onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van budget door de gemeenteraad
   - Reguliere besluitvormingsprocedure

2. Strategische aankopen binnen een vooraf door de gemeenteraad beschikbaar gesteld budget voor strategische aankopen.
   - Uitzonderlijke besluitvormingsprocedure
   - Enkel wanneer handelingssnelheid noodzakelijk is
   - Achteraf verantwoording aan de gemeenteraad

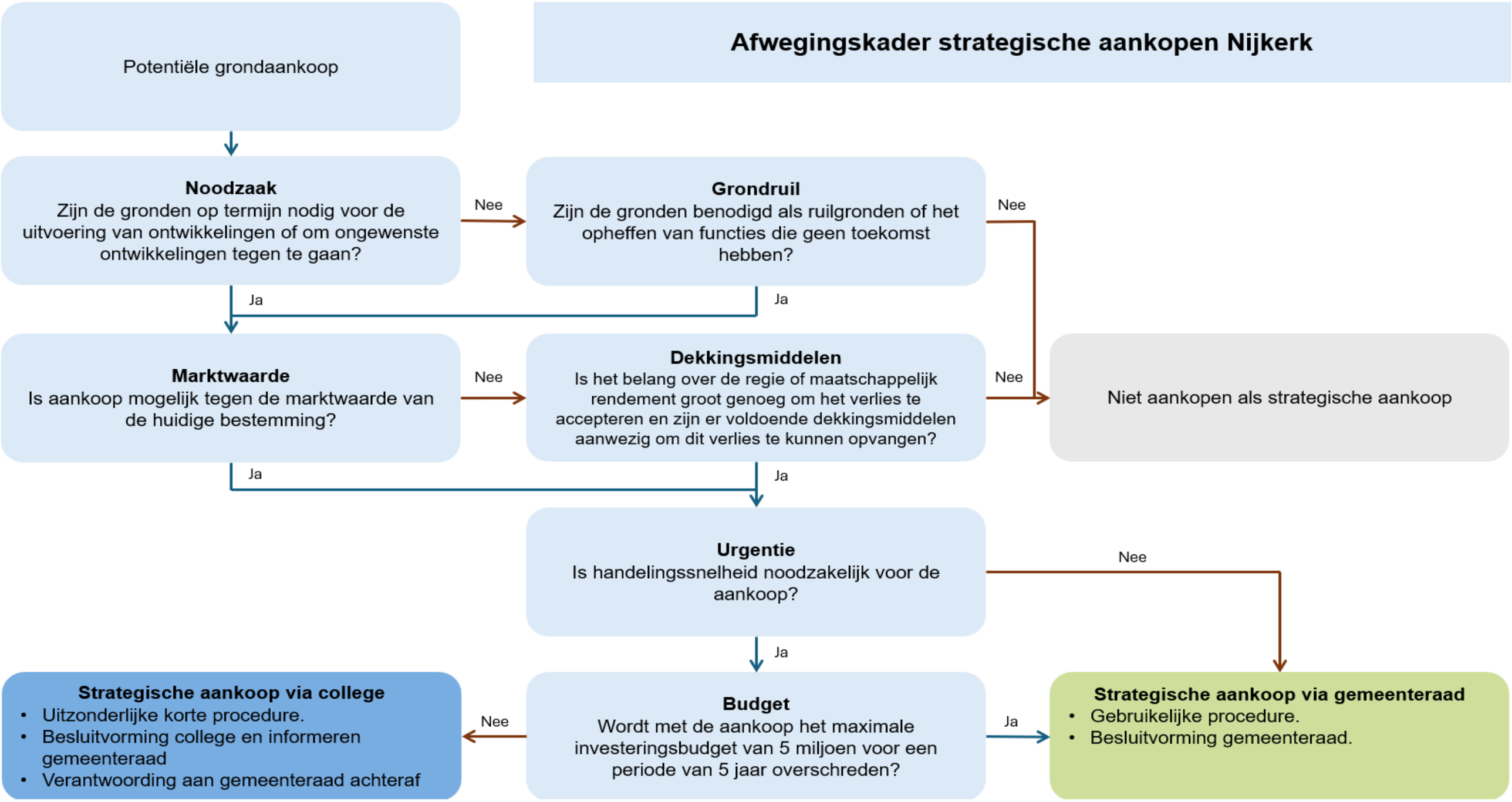
Strategische aankopen – gemiste kansen

Voorbeeld 1

- Locatie: een versnipperde uitleglocatie voor woningbouw.
- Onder de aandacht: de gemeente is als gegadigde uitgenodigd.
- Knelpunt: uitbrengen van een onherroepelijk bod binnen een gestelde termijn.
- Gevolg: locatie is verkocht aan een derde partij.

Voorbeeld 2

- Locatie: een strategische locatie binnen de bebouwde kom.
- Onder de aandacht: benaderd n.a.v. een concreet bod van een derde partij.
- Knelpunt: uitbrengen van een onherroepelijk bod binnen een gestelde termijn.
- Gevolg: locatie is verkocht aan een derde partij.



Strategische aankopen – afwegingskader

gemeente Nijkerk

Strategische aankopen - hoogte budget

Woningen

- De prijs van een gemiddelde woning ligt tussen € 500.000 en € 800.000.
- 6 tot 10 woningen in 5 jaar.

Bedrijfslocaties

- De afgelopen 3 jaar heeft de gemeente enkele kleinere bedrijfslocaties aangekocht voor bedragen tussen de circa € 900.000 en € 3.000.000.
- 1 tot 5 kleine bedrijfslocaties in 5 jaar aan te kopen.

Ruwe bouwgrond voor wonen

- De prijs van ruwe bouwgrond (weiland) met verwachtingswaarde voor wonen bedraagt circa € 100 per m².
- Circa 5 hectare in 5 jaar.

Ruwe bouwgrond voor bedrijvigheid

- De prijs van ruwe bouwgrond (weiland) met verwachtingswaarde voor bedrijvigheid bedraagt circa € 50 per m².
- Circa 10 hectare in 5 jaar.

gemeente Nijkerk

Voorbereidingskrediet en werkbudget

Voorbereidingskrediet (€ 750.000 revolverend)

- Alleen projecten die aansluiten op de doelstellingen van de Omgevingsvisie kunnen in aanmerking komen voor dit krediet.
- Het college neemt per afzonderlijk verzoek een besluit omtrent het voorbereidingskrediet.

Werkbudget (€ 50.000 per jaar)

- Werkzaamheden die niet direct aan één grondexploitatie zijn gekoppeld, maar wél gerelateerd zijn aan werkzaamheden ten behoeve van de grondexploitaties.
- Voorbeelden van dergelijke werkzaamheden zijn: taxaties, generiek juridisch advies en kennisontwikkeling.



Nijkerk
Hoevelaken
Nijkerkerveen

Vragen en/of opmerkingen?





