Visie op Grondbeleid 2018

Overzicht van beleidsuitgangspunten per hoofdstuk

In onderstaand overzicht zijn alle onderwerpen en beleidsuitgangspunten uit de Visie op grondbeleid 2018 opgenomen. Het geeft snel inzicht in de door de raad gestelde kaders in 2018. Per beleidsuitgangspunt is in de 3e kolom enkele aandachtspunten en voorstellen op welke wijze dit punt in de herziening wordt meegenomen).

Onderwerpen	Beleidsuitgangspunten 2018	Aandachtspunten en voorstellen
H2. Strategisch grondbeleid 2.1 Ontwikkelstrategie	Overbetuwe voert een overwegend facilitair grondbeleid, met dien verstande dat zij daarbij altijd een regisserende rol aanneemt. Daarnaast kan het vanuit het oogpunt van maximale sturing wenselijk zijn om voor een andere vorm te kiezen afhankelijk van de situatie van dat moment, die op basis van een gedegen analyse (ontwikkelstrategie) wordt beoordeeld.	In de deelnotitie Afwegingskader strategische en gelegenheidsaankopen (19INT00263) heeft uw college nadere kaders vastgesteld. Deze geven i.c.m. dit beleidsuitgangspunt voor de korte termijn voldoende afwegingsruimte voor het opstellen van een of meerdere ontwikkelstrategieën in afstemming met het traject rondom verstedelijking en opgave uitbreiding bedrijventerreinen. Voorstel: als strategisch beleid aanmerken en actualisatie meenemen in proces van Omgevingsvisie.
H3. Facilitair grondbeleid 3.1 Privaat spoor: overeenkomsten en kostenverhaal	De gemeente staat bij alle particuliere ontwikkelingen het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal voor, hetgeen betekent dat de inzet erop is gericht om met de desbetreffende ontwikkelende partij een (anterieure) overeenkomst te sluiten met hierin opgenomen afspraken over realisatie, het kostenverhaal, locatie-eisen en woningbouwcategorieën. Bij het aangaan van exploitatie-overeenkomsten waarbij een betalingsregeling is overeengekomen, zal altijd een garantstelling worden verplicht ten aanzien van de met de ontwikkeling gepaard gaande kosten, ongeacht wie de wederpartij is. Voor projecten die in het kader van de woningbouwprioritering een prioritaire status hebben verkregen hanteert de gemeente strakke ontwikkel- en realisatietermijnen.	On going proces: de overeenkomsten worden regelmatig ge-update en aangepast aan beleid of ontwikkelingen. College bevoegdheid. Voorstel: Als tactisch beleid aanmerken en opnemen in Nota kostenverhaal/programma met zo nodig link naar Omgevingsvisie.

3.2 Publiek spoor: exploitatieplan	Bij particuliere ontwikkelingen streeft de gemeente ernaar om een anterieure overeenkomst te sluiten over kostenverhaal en locatie-eisen. Als dit niet tot het gewenste resultaat leidt en er is een algemeen belang bij de ruimtelijke ontwikkeling, dan zal het instrument exploitatieplan worden ingezet.	Blijft onveranderd uitgangspunt, ook na inwerkingtreding Omgevingswet. Terminologie wijzigt. Als tactisch beleid aanmerken en opnemen in Nota kostenverhaal/programma met zo nodig link met Omgevingsvisie en omgevingsplan.
3.4 Stedelijke kavelruil	De gemeente volgt het wettelijk kader van kostenverhaal en zal per geval besluiten of een bijdrage voor het toevoegen van extra kwaliteit binnen of buiten het exploitatiegebied gewenst is. Dit kan worden overeengekomen door uitvoering in natura via het betalen van een financiële bijdrage. De gemeente staat positief ten opzichte van stedelijke kavelruil en zal dit waar mogelijk stimuleren.	Als strategisch beleid aanmerken en actualisatie meenemen in proces van Omgevingsvisie.
H4. Actief grondbeleid 4.1 Strategische verwerving	Vanwege voldoende grondvoorraad, voldoende plancapaciteit bij ontwikkelende partijen en de facilitaire rol die de gemeente aanneemt, worden er geen strategische aankopen gedaan, tenzij daarvoor een specifieke aanleiding is en de aankoop gestoeld is op een gedegen (risico)analyse en/of haalbaarheidsonderzoek.	Formulering geeft voor de korte termijn voldoende afwegingsruimte voor college en/of raad om een actieve of faciliterende houding aan te nemen. Mede in combinatie met 2.1. Als strategisch beleid aanmerken en actualisatie meenemen in proces van Omgevingsvisie.
4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten en Onteigening	Bij actieve grondpolitiek vormt minnelijke verwerving altijd het uitgangspunt van de gemeente. Slechts als deze aanpak niet het gewenste resultaat heeft, wordt tijdig overgegaan tot het vestigen van een voorkeursrecht en/of het starten van een onteigeningsprocedure.	Formulering geeft voor de korte termijn voldoende afwegingsruimte voor college en/of raad om een actieve of faciliterende houding aan te nemen. Mede in combinatie met 2.1. Als strategisch beleid aanmerken en actualisatie meenemen in proces van Omgevingsvisie.
4.3 Gronduitgiftebeleid	In het geval van actieve grondpolitiek vindt gronduitgifte over het algemeen plaats door eigendomsoverdracht (verkoop) of verhuur, in mindere mate wordt grond in opstal of erfpacht uitgegeven. Per gronduitgiftecategorie worden specifieke uitgiftemethoden gehanteerd.	Als strategisch beleid aanmerken en actualisatie meenemen in proces van Omgevingsvisie.

4.4 Gronduitgifteprijsbeleid	Voor de gronduitgifteprijzen die de gemeente rekent voor bouwrijpe grond geldt dat deze functioneel bepaald en marktconform zijn, maar dat er wordt afgeweken van het principe van marktconformiteit bij de verkoop van bouwgrond voor sociale huurwoningen en niet-commerciële maatschappelijke doelen. Het college stelt jaarlijks of, als daar aanleiding toe is vaker, de hoogte van de gronduitgifteprijzen per uitgiftecategorie vast.	Het college stelt ieder jaar een grondprijzennota vast. Bevoegdheid college. Als tactisch beleid aanmerken. Niet per sé noodzaak om op te nemen in strategisch grondbeleid / Omgevingsvisie.
H5. Algemeen grondbeleid 5.1 Bovenwijkse voorzieningen nota bovenwijks	De gemeente zorgt voor een onderbouwing van de bijdragen die vanuit gemeentelijke en particuliere ontwikkellocaties moeten worden gedaan ten behoeve van de aanleg van bovenwijkse voorzieningen.	Op korte termijn actualisatie noodzakelijk van Nota bovenwijks 2018. Raadsbevoegdheid. Zie beslispunt 2 van 21bw000294 Omgevingswet biedt verbreding van kostenverhaalsmogelijkheden en vergroten afdwingbaarheid van bepaalde bijdragen. In Nota kostenverhaal beide incorporeren.
5.2 Aanbesteding	Bij het uitgeven van opdrachten voor gebiedsontwikkeling en de aanleg van toekomstige openbare ruimte neemt de gemeente de geldende aanbestedingsregels in acht en legt die indien nodig door aan ontwikkelaars in anterieure overeenkomsten.	Als tactisch beleid aanmerken. Geen noodzaak om op te nemen in strategisch grondbeleid / Omgevingsvisie.
5.3 Staatssteun	Bij het uitgeven van opdrachten voor gebiedsontwikkeling en de aanleg van toekomstige openbare ruimte neemt de gemeente de geldende aanbestedingsregels in acht en legt die indien nodig door aan ontwikkelaars in anterieure overeenkomsten.**	Als tactisch beleid aanmerken. Geen noodzaak om op te nemen in strategisch grondbeleid / Omgevingsvisie.

** in de gepubliceerde versie van de Visie op grondbeleid is per abuis dezelfde tekst als bij Staatssteun als bij het uitgangspunt Aanbesteding opgenomen. Ik verwijs graag naar de toelichting op pag. 23 en 24 van de Visie voor een nadere toelichting op dit uitgangspunt.

Bijlage bij 21int03273