

Nota Grondbeleid 2024

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 05-03-2024, met het onderwerp Nota grondbeleid 2024;

overwegende dat

Het doel van deze nota is om helderheid te verschaffen aan zowel externe partijen als particuliere en professionele ontwikkelaars, evenals aan de gemeentelijke organisatie, over de aanpak van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast beoogt deze nota een gebalanceerde benadering te bevorderen die rekening houdt met de belangen van alle belanghebbenden en de behoeften van onze samenleving. Belangrijke ruimtelijke projecten die de omgeving beïnvloeden, zullen tijdens de ontwerpfasen aan de raad worden voorgelegd voor besluitvorming over de kaders. Hierbij worden zowel de kwalitatieve als kwantitatieve aspecten zorgvuldig afgewogen.

gelet op

Artikelen 108, lid 1, en 147, lid 2 Gemeentewet

BESLUIT:

1. De Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Nota Grondbeleid 2019;
2. De bevoegdheid verlenen aan uw college om strategische aankopen te doen tot een maximum van € 2.500.000 per verwerving en daarvoor een raamkrediet van € 2.500.000 beschikbaar te stellen;

Doeltreffend grondbeleid

1 Inleiding en uitdagingen

Bij ontwikkelingsbehoeften gaat het natuurlijk niet enkel om het bouwen van huizen. Een stedelijk gebied groeit en evolueert als een geheel. Er is niet alleen vraag naar nieuwe woningen en bedrijven, maar er moet ook zorgvuldig gekeken worden naar de noodzakelijke aanpassingen, zoals de aanleg van wegen, nutsvoorzieningen, groenstructuren, en het verbeteren en uitbreiden van het openbaar vervoer. Bij bouwen hoort ook het ruimte geven aan maatschappelijke voorzieningen voor onderwijs, sport, zorg, cultuur en vrijetijdsbesteding. Daarnaast staan we voor de uitdaging van een klimaatneutrale en circulaire toekomst, wat ook ruimte vereist: voor energieopwekking, waterberging en het voorkomen van hittestress.

Onze ambities zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie. Deze ambities sturen de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Gemeente De Bilt aan. Deze Nota grondbeleid wordt toegevoegd als bijlage aan de Omgevingsvisie

1.1 Ontwikkeling van locaties

Gebieden blijven voortdurend veranderen. Deze veranderingen bieden kansen om onze ambities en ontwikkelingen in harmonie te laten samenkomen. Bij het uitvoeren van plannen is het essentieel om verstandige keuzes te maken waarbij je alle aspecten in overweging neemt. Gebiedsontwikkeling gaat niet alleen over het bouwen van huizen of bedrijven, maar ook om de maatschappelijk toegevoegde waarde in het gebied, waarbij financiële aspecten niet worden vergeten. Het is noodzakelijk om van tevoren goed na te denken over de optimale combinatie van ambities binnen een ontwikkeling, zodat er daadwerkelijk toegevoegde waarde gecreëerd kan worden. En de hoeveelheid grond is beperkt, wat grote druk legt op iedere vierkante meter. We willen ervoor zorgen dat alle veranderingen, zowel groot als klein, als belangrijke onderdelen van een gebied worden gezien. Met de steun van de omgevingsvisie streven we naar leuke en duurzame ontwikkelingen, waarbij het welzijn van de hele gemeenschap voorop staat. Ons grondbeleid is daarom onmisbaar als instrument om de benodigde ruimte te verkrijgen en om via ruimtelijke ontwikkelingen gewenste maatschappelijke effecten te bereiken. Uiteraard brengt elke gebiedsontwikkeling financiële gevolgen met zich mee, zowel positief als negatief, die impact hebben op de gemeentelijke begroting. Deze effecten worden zorgvuldig in kaart gebracht.

1.1.1 Kleine (particuliere) initiatieven

De benadering voor ontwikkeling is voornamelijk van toepassing op gebiedsontwikkelingen met (grote) maatschappelijke impact. Dit geldt niet voor kleine particuliere initiatieven. Voor dergelijke initiatieven is intensieve ambtelijke inzet niet noodzakelijk, op voorwaarde dat ze binnen onze ambities van de omgevingsvisie passen. In deze gevallen kiezen we automatisch voor een rol als facilitator en faciliteren we de gebiedsontwikkeling.

1.2 Situationeel grondbeleid

Per ontwikkeling bekijken wij welke rol wij hierin spelen: regisseur (actief), motivator (samenwerkend) of facilitator (faciliteren). We staan voor aanzienlijke en ingewikkelde uitdagingen, zoals het vergroten van de klimaatbestendigheid van de dorpen, het bouwen van voldoende woningen en de uitvoering van de energietransitie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten daarom bijdragen aan het verwezenlijken van deze belangrijke maatschappelijke doelen. We willen waarde toevoegen aan ruimtelijke ontwikkelingen en duidelijk maken op basis van welke maatschappelijke ambities en binnen welke financiële grenzen we handelen. Zo kunnen we opteren voor de meest doeltreffende inzet van bouwgronden in de gemeente. Een belangrijk doel van het grondbeleid is ervoor te zorgen dat we integraal ontwikkelen. Hiermee voorkomen we onhaalbare opeenstapelingen van ambities en zorgen we ervoor dat het grondbeleid bijdraagt aan de oorspronkelijke intentie; het waarborgen van voldoende beschikbare grond om gewenste maatschappelijke ambities te verwezenlijken. Het grondbeleid fungeert op die manier als een instrument bij het maken van keuzes voor gebiedsontwikkelingen en bepaalt de rol, processen en toe te passen methoden die de gemeente hanteert.

1.3 Zelflerend proces

Het integreren van de omgevingsvisie als leidraad in gebiedsontwikkeling betekent een vernieuwde aanpak in het ontwikkelen van gronden. In het kader van grondbeleid houdt een zelflerend proces in dat we voortdurend leren en ons aanpassen op basis van ervaringen en informatie tijdens gebiedsontwikkeling. Door deze aanpak uit te voeren, krijgen we de kans om te ontdekken wat wel en niet effectief is. Dit proces van experimenteren en leren is zelflerend, maar vereist tijd om zich te ontwikkelen en te volgroeien. In de jaarstukken zullen we regelmatig terugkomen op dit lerende proces, waarbij we zowel verbeterpunten als successen bespreken.

1.4 Leeswijzer

Deze nota beschrijft hoe we onze besluitvorming uitvoeren en hoe we onze eigen positie daarin bepalen. In hoofdstuk 2 gaan we dieper in op het afwegingskader. Hoofdstuk 3 belicht onze rol als gemeente binnen het proces van gebiedsontwikkeling en wanneer we deze rol aannemen. In hoofdstuk 4 bieden we inzicht in de mogelijkheden om te sturen en welke rol iedereen daarin heeft.

2 Doeltreffend grondbeleid

Een dringende maatschappelijke behoefte vormt de grondslag voor een integrale gebiedsontwikkeling. Dit kan te maken hebben met een ongewenste toestand als gevolg van tekorten op één of meerdere sectorale doelstellingen of maatschappelijke ambities. Dit komt bijvoorbeeld voor wanneer er te weinig passende woningen zijn voor een specifieke doelgroep, er uitdagingen zijn op het gebied van klimaatadaptatie, of er een gebrek is aan geschikte locaties voor werkgelegenheid. Daarnaast kunnen ook sociale of fysieke problemen binnen een gebied in overweging worden genomen. Hierbij valt te denken aan uitdagingen zoals slechte bereikbaarheid, criminaliteit of ongewenste milieumomstandigheden. Een doeltreffende gebiedsontwikkeling begint dan ook bij de start van het proces met het beantwoorden van de volgende vragen:

- | | |
|----|---|
| 1. | De beoogde maatschappelijk impact – welke doelstellingen streeft de gemeente na met betrekking tot welke maatschappelijke onderwerpen? |
| 2. | Structurele financiële impact in de organisatie– welke financiële stromen binnen de gemeente worden beïnvloed door de ontwikkeling? |

2.1 Maatschappelijk impact

In onze omgevingsvisie hebben we twaalf onderwerpen vastgesteld waarop we in gebiedsontwikkeling vooruitgang willen boeken. Hieronder zijn de maatschappelijke thema's opgesomd, in lijn met de onderwerpen en thema's in de omgevingsvisie:

	SOCIALE BETROKKENHEID
	GEZONDE WOON- EN LEEFOMGEVING
	PASSEND VOORZIENINGENNIVEAU
	VEILIGER LOPEN EN FIETSEN
	OPENBAAR VERVOER OPSCHALEN
	VERSTERKEN VAN NATUUR EN LANDSCHAP
	TOEGANKELIJK BUITENGEBIED
	TOEKOMSTBESTENDIG WONINGAANBOD
	100% ENERGIENEUTRAAL IN 2050
	AANDACHT VOOR CULTUURHISTORISCHE WAARDEN
	STERK LOKAAL ONDERNEMERSCHAP
	DYNAMISCHE KENNISECONOMIE
	VITAAAL PLATTELAND
	LOKAAL WINKELN EN ONTMOETEN
	DUURZAAM MOBILITEITSNETWERK

Onderscheid in verschillende gebieden

Om vooruitgang te boeken op deze thema's, is het van groot belang om al in een vroeg stadium van gebiedsontwikkeling te identificeren welke maatschappelijke onderwerpen in dat specifieke project de meeste aandacht behoeven. Om het maatschappelijk rendement te realiseren, hebben we in de omgevingsvisie onderscheid gemaakt tussen verschillende gebiedstypen, namelijk: **buitengebied natuur, buitengebied – agrarisch, centrum, woonwijken, transformatiegebieden en bedrijventerreinen**. In de omgevingsvisie is elk type gebied vastgesteld welke thema's van cruciaal belang zijn en daardoor een hoge prioriteit hebben in de gebiedsontwikkeling, terwijl andere thema's minder relevant zijn en dus een lagere prioriteit hebben. Om onze verwachtingen ten aanzien van een ontwikkeling te verduidelijken en om plannen te kunnen beoordelen en evalueren, hanteert de omgevingsvisie de volgende niveaus van ambities.

BASIS OP ORDE	Dit niveau van impact moet in alle situaties worden bereikt. Het is gebaseerd op het voorgeschreven niveau vanuit hogere wetgeving. Ook kan het mogelijk zijn dat voor een bepaald gebied, wijk of ontwikkeling een specifiek minimum is benoemd. De aanleiding om een gebied te ontwikkelen kan per gebied/wijk anders zijn, waardoor er ook andere maatschappelijke thema's per ontwikkeling <u>prioritair kunnen zijn en/of sprake is van een ander gewenst basisniveau.</u>
MIDDENHOGE AMBITIE	Dit impactniveau geeft aan dat de ontwikkeling op dit vlak aanzienlijke meerwaarde biedt en bijdraagt aan de richting zoals vastgelegd in de omgevingsvisie. Deze ontwikkeling wordt dan beschouwd als een bovengemiddeld <u>project voor de gemeente De Bilt.</u>
HOGE AMBITIE	Wanneer dit impactniveau bereikt, overtreft de ontwikkeling de gemeentelijke ambitie op dit gebied. Hierdoor wordt het een inspirerend voorbeeldproject op dit vlak. Het voegt een aanzienlijke waarde toe aan het gebied en straalt tevens een <u>vooruitstrevende uitstraling uit.</u>

Het grondbeleid draagt bij aan het inzichtelijk maken van maatschappelijke impact in gebiedsontwikkeling. Het kan voorkomen dat sectorale beleidsdoelen (thema's) elkaar in gebiedsontwikkeling mogelijk tegengaan. Het grondbeleid streeft ernaar om daar waar beleid en ambities met elkaar botsen, voor elke gebiedsontwikkeling de ruimte te bieden om deze afwegingen integraal te maken. Hierdoor kunnen we mogelijke knelpunten identificeren en oplossen. Hierbij valt te denken aan een te grote opeenstapeling van ambities/wensen, of tegenstrijdige normen tussen de verschillende beleidsdoelen. Hiermee borgen we dat we vanaf het begin grondig nadenken over de reden voor de ontwikkeling en de gewenste effecten. Het beleid zelf wordt echter niet door het grondbeleid vastgesteld, aangezien beleid wordt gemaakt door de specifieke sectoren.

Om de beoogde maatschappelijke impact zoals beschreven in de omgevingsvisie visueel te presenteren, hanteren we een waardenmatrix. Hieronder wordt een voorbeeld gegeven van hoe zo'n waardenmatrix eruit zou kunnen zien.

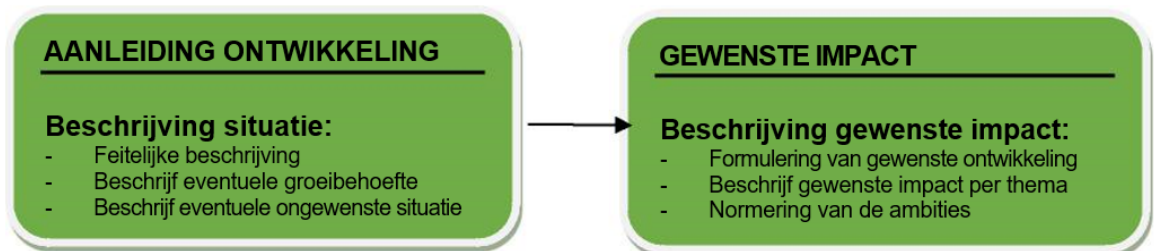
					HOG	GE	AM	BI	TIE					
				MID	DEN	HO	GE	AM	BIT	TIE				
					BAS	IS	OP	OR	DE					
Wij kunnen allemaal meedoen					Wij wonen hier fijn					We kunnen hier prettig werken en winkelen				
SOCIALE BETROKKENHEID	GEZONDE WOON- EN LEEFOMGEVING	PASSEND VOORZIENINGNIVEAU	VEILIGER LOPEN EN FIETSEN	OPENBAAR VERVOER OPSCHALEN	VERSTERKEN VAN NATUUR EN LANDSCHAP	TOEGANKELIJK BUITENGEBIED	TOEKOMSTBESTENDIG WONINGAANBOD	100% ENERGIENEUTRAAL IN 2050	AANDACHT VOOR CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	STERK LOKAAL ONDERNEMERSCHAP	DYNAMISCHE KENNISECONOMIE	VITTAAL PLATTELAND	LOKAAL WINKELN EN ONTMOETEN	DUURZAAM MOBILITEITSNETWERK

Voorbeeld van een waardenmatrix. De waardenmatrix geeft weer welke specifieke maatschappelijk opgaves en ambities we in het bijzonder nastreven op de betreffende locatie en welk ambitieniveau we hebben.

Via de maatschappelijke impactanalyse brengen we in kaart op welke manier de thema's op het ambitieniveau worden geïntegreerd in de gebiedsontwikkeling van de desbetreffende locatie. Aangezien de omgevingsvisie van toepassing is op de gehele gemeente De Bilt, zijn de relevante thema's van toepassing op alle ontwikkelingen binnen de gemeente, ongeacht of de locatie eigendom is van de gemeente of van derde partijen die van plan zijn de locatie te ontwikkelen. Bij initiatieven uit de samenleving gaan we in gesprek met de initiatiefnemers naar aanleiding van de omgevingsvisie. Ons doel is om bij de omgevingstafels de initiatiefnemers richting mee te geven over hoe hun ontwikkeling kan bijdragen aan onze ambities en doelen in het gebied. Hierbij moeten we uiteindelijk rekening houden met het plangebied en de overkoepelende doelstellingen die in totaliteit in het gebied gerealiseerd moeten worden. Elke gebiedsontwikkeling dient dus een evenwichtige bijdrage te leveren aan deze bredere maatschappelijke thema's, zoals beschreven in de omgevingsvisie.

De maatschappelijke meerwaarde van gebiedsontwikkeling

Aan de hand van de waardenmatrix kunnen we voor het ontwikkelgebied helder definiëren en beknopt en krachtig beschrijven wat we gezamenlijk maatschappelijk willen bereiken in de gebiedsontwikkeling. Om dit te bereiken, moeten we eerst de huidige situatie van de locatie/gebied beschrijven en vervolgens aangeven wat de beoogde maatschappelijke impact is. Op basis hiervan ontstaat een formulering van de gewenste gebiedsontwikkeling.



2.2 Financiële impact

Om weloverwogen beslissingen te nemen over nieuwe gebiedsontwikkelingen, streven we ernaar om ook gerelateerde financiële geldstromen binnen de gebiedsontwikkeling in kaart te brengen. Hiermee willen we de beoordeling van de gebiedsontwikkeling in relatie tot de gemeentelijke begroting verbeteren. We beschrijven de financiële impact van gebiedsontwikkeling breder dan voorheen, waarbij we niet alleen focussen op de gebruikelijke grondexploitatie en kostenverhaal. Nu nemen we ook andere aspecten van gebiedsontwikkeling mee die van invloed zijn op de gemeentelijke begroting, zoals de onderhoudskosten voor wegen. Een andere cruciale financiële stroom binnen gebiedsontwikkeling is de financiering van maatschappelijk vastgoed, vaak gerealiseerd door middel van leningen. Deze leningen

hebben effect op de gemeentelijke begroting. Deze bredere kijk op financiële aspecten leidt tot de vorming van een nieuwe gebiedseconomie die verbonden is met de gemeentelijke begroting.

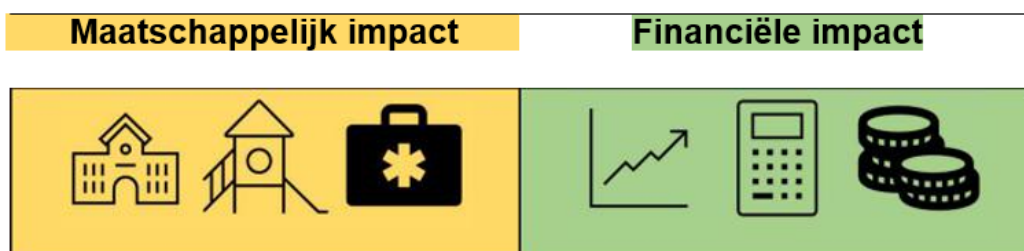
Om weloverwogen beslissingen te nemen over nieuwe gebiedsontwikkelingen, brengen we, indien van toepassing, de genoemde financiële stromen in kaart ter beoordeling van de gebiedsontwikkeling. Dit biedt ons een solide basis om niet alleen de gebruikelijke aspecten, zoals grondexploitatie, te beoordelen, maar ook om te beslissen hoe publieke middelen doeltreffend kunnen worden toegewezen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Door meer geldstromen te benoemen, kunnen we een beeld vormen van de te verwachten financiële impact van de geplande gebiedsontwikkeling. Voor het opstellen van de financiële impact zullen we veelal gebruikmaken van normgetallen. De basis voor onze financiële impact bestaat uit de hieronder vermelde geldstromen.

Grondexploitatie of kostenverhaal	Incidenteel winst- of verliesaldo uit de grondexploitatie (bij gemeentelijke eigendomsgrond) of kostenverhaal (bij grond van de initiatiefnemer)
Onderhoud maatschappelijk vastgoed	Bij de ontwikkeling van een nieuw gebied kan dit eveneens resulteren in een toename van de structurele onderhoudslasten voor vastgoed. Deze kosten worden helder weergegeven aan de hand van kerngetallen. De officiële aanvragen voor de benodigde financiële middelen zullen worden ingediend bij de behandeling van structurele onderhoudslasten voor vastgoed.
Onderhoud openbare ruimte	Bij de ontwikkeling van een nieuw gebied kan dit eveneens resulteren in een toename van de structurele onderhoudslasten voor openbare ruimte. Deze kosten worden helder weergegeven aan de hand van kerngetallen. De officiële aanvragen voor de benodigde financiële middelen zullen worden ingediend bij de behandeling van structurele onderhoudslasten voor openbare ruimte.
Kapitaallasten	Als er extra faciliteiten nodig zijn om de groei van de bevolking te ondersteunen, zullen de investeringen die daarvoor vereist zijn, zoals bijvoorbeeld in sportvoorzieningen of scholen, leiden tot bijkomende structurele kapitaallasten..

2.3 De impactanalyse

Wanneer we de matrix voor maatschappelijke impact en de financiële impact naast elkaar leggen, ontstaat er een impactanalyse van de gebiedsontwikkeling. Deze impactanalyse, die onderdeel is van het plan van aanpak, vormt een belangrijk instrument om het gemeentebestuur goed geïnformeerde beslissingen te laten nemen in de ontwerpfase. De analyse biedt inzicht in het potentiële integrale resultaat van een ruimtelijke ontwikkeling door zowel de maatschappelijke als financiële impact ervan te belichten. Op basis hiervan kunnen we vervolgens beoordelen of de beoogde ontwikkeling wenselijk is.



Gebiedsontwikkelingen die zowel maatschappelijk waardevol als financieel haalbaar zijn, kennen verschillende uitdagingen. Vooral in transformatiegebieden en stedelijke vernieuwing kunnen hoge ontwikkelambities mogelijk financiële uitdagingen met zich meebrengen. De impactanalyse ondersteunt bij het helder presenteren van de consequenties van de keuzes in de invulling van een locatie, waarbij zowel maatschappelijke als financiële effecten in overweging worden genomen. De impactanalyse geeft inzicht en biedt ruimte voor overwegingen door het gemeentebestuur. In het geval van winstgevende ontwikkelingen worden deze toegevoegd aan de algemene middelen of aan een beoogd doel dat door de gemeenteraad is vastgesteld in de besluitvorming. Bij tekorten op de grondexploitatie of structurele financiële effecten op de gemeentelijke begroting wordt gestreefd naar een duurzame en weloverwogen beslissing door maatschappelijke en financiële aspecten met elkaar te verbinden. Als de maatschappelijke impact de negatieve financiële consequenties rechtvaardigt, kan de uitkomst acceptabel zijn. Deze aanpak bevordert helderheid en inspiratie voor ontwikkelpartners en biedt flexibiliteit per locatie. Het besef dat sommige projecten financiële uitdagingen kunnen hebben, maar tegelijkertijd aanzienlijke maatschappelijke voordelen opleveren, stelt de gemeente in staat om weloverwogen beslissingen te nemen die zowel het algemeen belang als de financiële duurzaamheid dienen. Bij het

overwegen van deze negatieve financiële gevolgen moeten we in de besluitvorming rekening houden met de gemeentelijke begroting,

3 Rol en procesinvulling

Het bezit van grond door de gemeente is geen voorwaarde voor het realiseren van gemeentelijke ambities. Ontwikkelingen vinden vaak plaats binnen een stedelijke context. Hierdoor worden we geconfronteerd met diverse eigendomssituaties, omwonenden en uiteenlopende belangen. Bovendien is de aanpak van gebiedsontwikkeling veranderd. Vroeger stuurden we te weinig op ambities, wat leidde tot onvoldoende maatschappelijke impact in het bedienen van specifieke doelgroepen of het bevorderen van duurzaamheid in gebieden. Met andere woorden, gebiedsontwikkelingen worden steeds complexer. Door deze complexiteit en de langere doorlooptijden verandert de relevantie van een grondpositie voor de gemeente voortdurend. In de volgende paragraaf lichten we het proces van een gebiedsontwikkeling nader toe, inclusief de keuzes die we kunnen maken met betrekking tot onze rol en strategie.

3.1 Procesinvulling

Het proces van gebiedsontwikkeling, zoals beschreven in het projectenboek is verdeeld in vijf afzonderlijke fases.

1. Initiatief
2. Definitie
3. Ontwerp
4. Voorbereiding
5. Realisatie

Deze fases, zoals genoemd in het projectboek, betreffen de realisatie of transformatie van een nieuw gebied.

3.1.1 De initiatieffase voor gebiedsontwikkeling

De fase initiatief markeert het begin van het gebiedsontwikkelingsproces. Gedurende deze fase bepalen we niet alleen onze rol, maar ook de mate van sturing die we als gemeente willen uitoefenen op de gebiedsontwikkeling. Naarmate de opeenvolgende fasen vorderen, nemen de mogelijkheden tot sturing af. Met de start van het initiatief geven we eerst antwoord op de potentie en urgentie van de ontwikkeling. We stellen daarbij de volgende drie vragen:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Draagt de ontwikkeling bij aan het verwezenlijken van onze ambities, zoals beschreven in de omgevingsvisie.2. Hoe urgent en/of belangrijk is de gebiedsontwikkeling?3. Welke strategie past het beste bij de gebiedsontwikkeling? |
|--|

1. Draagt de ontwikkeling bij aan het verwezenlijken van onze ambities, zoals beschreven in de omgevingsvisie?

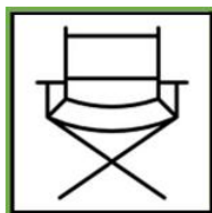
Indien het antwoord op deze vraag "nee" is, wordt de ontwikkeling als onwenselijk beschouwd en verleent de gemeente in geen medewerking. Als het antwoord echter "ja" is, richten we onze aandacht op de potentie van de ontwikkeling.

Om de potentie van het gebied of de ontwikkeling te evalueren, richten we ons aanvankelijk op zowel de maatschappelijke als de financiële impact, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Daarnaast baseren we de inschatting van de potentie op factoren zoals investeringsbereidheid, draagvlak, gebiedskwaliteit, marktontwikkelingen en andere relevante aspecten. Door deze analyse van tevoren uit te voeren, kunnen we het verwachte succes van de gebiedsontwikkeling inschatten en de passende rol en strategie kiezen.

2. Hoe belangrijk is de gebiedsontwikkeling?

Als een ontwikkeling belangrijk is voor het verwezenlijken van onze ambities, dan heeft deze een aanzienlijke urgentie. De keuze van de maatstaf hangt af van de specifieke doelen en prioriteiten van de gemeente, evenals de aard van het ontwikkelingsproject en de behoeften van de lokale gemeenschap. De mate van het belang dat de gemeente aan de zaak hecht, hebben invloed op welke rol we aannemen in het proces:

- Indien er behoefte is aan een heldere visie en coördinatie van complexe ontwikkelingsprojecten, zal de gemeente een regisseursrol aannemen.
- Indien de gemeente externe partijen wil aansporen door middel van stimulerende maatregelen om deel te nemen aan de ontwikkeling, fungeert de gemeente als motivator.
- Indien het doel is om particuliere initiatieven te ondersteunen in de gebiedsontwikkeling, fungeert de gemeente als facilitator.



Regisseur

We hebben een trekkersrol



Motivator

We zijn actief betrokken

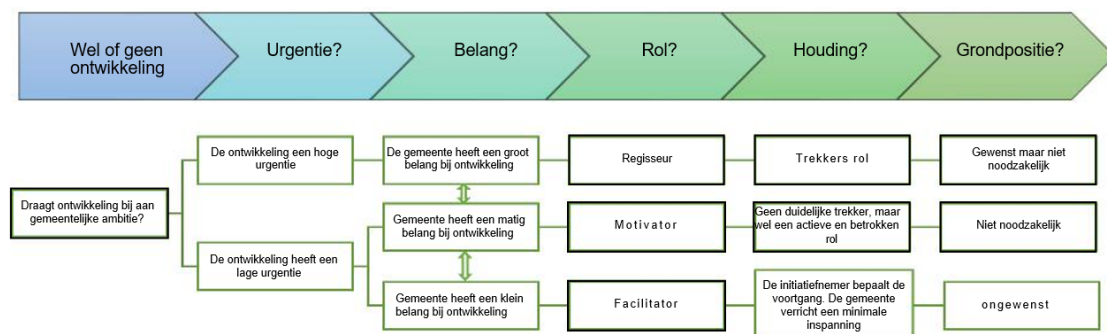


Facilitator

We faciliteren de markt

De keuzes die voorafgaan aan het bepalen van onze rol en wat dit betekent voor onze houding en de bijpassende strategie wordt hieronder nader toegelicht.

Rolkeuze gemeente bij gebiedsontwikkeling



De gemeente als regisseur

We gaan meestal voor de rol van regisseur als we echt veel belang hechten aan de ontwikkeling en zelf de leiding willen nemen. Deze ontwikkeling is cruciaal om onze doelen te bereiken en heeft vaak haast. Als regisseur bij gebiedsontwikkeling heeft de gemeente de taak om een heldere visie en planning te formuleren en samenwerking te coördineren. Daarnaast omvat deze rol het waarborgen van het gemeentelijke belangen en het sturen van de projectuitvoering, met transparante communicatie naar alle betrokken partijen.

ALS REGISSEUR HEBBEN WE EEN VRIJE KEUZE VOOR DE ONTWIKKELSTRATEGIE

Een grondpositie is wenselijk maar niet strikt noodzakelijk wanneer we de rol van regisseur op ons nemen. Zelfs onder onze regie kan een marktpartij de ontwikkeling uitvoeren. Vanuit een strategisch of vooruitziend perspectief kunnen we ervoor kiezen om een grondpositie in te nemen. Deze keuze hangt af van de mate waarin we de ontwikkeling willen sturen. Aan de ene kant kan dit zijn om het proces te versnellen, terwijl aan de andere kant complexe situaties (zoals versnipperd eigendom of eigenaren die niet willen meewerken) of kansen voor onze ambities die we niet willen missen, een rol kunnen spelen bij deze beslissing. Uiteraard zal onze beslissing om al dan niet een grondpositie in te nemen afhangen van de specifieke context en de daarmee samenhangende risico's.



De gemeente als motivator

We kiezen meestal voor de rol van motivator wanneer we het belang van de ontwikkeling inzien, maar de ontwikkeling voor ons minder dringend of van matige urgentie is. De ontwikkeling levert aanzienlijk bij aan het realiseren van onze ambities.

Als motivator zijn we actief en betrokken bij de ontwikkeling. We geven duidelijk aan wat het gewenste eindresultaat is. We dagen en stimuleren marktpartijen om de gebiedsontwikkeling aan te pakken. Hoewel we geen leidende rol hoeven te vervullen, zolang de ontwikkeling voldoende voortgang boekt, dragen we als motivator een gedeelde verantwoordelijkheid voor de voortgang. De marktpartij neemt de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling zelf op zich.

ALS MOTIVATOR KIEZEN WE VOOR EEN ONTWIKKELSTRATEGIE WAARBIJ WE SAMENWERKEN MET MARKTPARTIJEN OF DE ONTWIKKELING AAN DE MARKT OVERLATEN

Een grondpositie is niet per se vereist als stimulans. Een marktpartij kan zelfstandig onze visie op het gebied ontwikkelen. Als de omstandigheden dit echter vereisen, kunnen we overwegen om wel een grondpositie in te nemen. We kunnen ervoor kiezen om samen te werken wanneer we kansen zien voor onze ambities die we niet willen laten liggen, of vanwege de complexiteit van de ontwikkeling. Bovendien kunnen we onze strategie aanpassen als de situatie daarom vraagt en als er meer sturing gewenst is. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer de ontwikkeling onvoldoende voortgang boekt of wanneer de belangen van de ontwikkeling en het verwezenlijken van onze ambities in gevaar komen.



De gemeente als facilitator

We kiezen meestal voor een rol als facilitator wanneer we minder direct belang hebben bij de ontwikkeling en het initiatief afkomstig is van een marktpartij. In dit geval heeft de ontwikkeling voor ons een lage of geen urgentie. Het draagt slechts in beperkte mate bij aan de uitvoering van onze belangrijkste gemeentelijke ambities.

We stellen ontwikkelingskaders op zodat de ontwikkeling minimaal bijdraagt aan onze belangrijkste gemeentelijke ambities. De initiatiefnemer krijgt de ruimte om de ontwikkeling zelf vorm te geven en draagt de volledige verantwoordelijkheid. Onze rol beperkt zich tot het toetsen van de ontwikkeling en het vervullen van onze wettelijke verplichtingen.

ALS FACILITATOR LATEN WE DE ONTWIKKELING OVER AAN DE MARKT

Aangezien het initiatief en de verantwoordelijkheid bij de marktpartij liggen, kiezen we er niet voor om een grondpositie in te nemen, tenzij er sprake is van een uitzonderlijke situatie.

3. Welke strategie past het beste bij de gebiedsontwikkeling?

Op basis van onze rol en/of grondpositie kunnen we vervolgens een passende ontwikkelstrategie kiezen:

- Actief - De gemeente ontwikkelt zelf
- Samenwerken - De gemeente en marktpartijen ontwikkelen samen
- Faciliteren - De gemeente faciliteert en de marktpartij ontwikkelt



Actief



Samenwerken



Faciliteren

Het grondbeleid heeft als doel om onze gemeentelijke ambities te verwezenlijken. Het innemen van een grondpositie als gemeente kan daarbij helpen, maar is niet altijd noodzakelijk. Het doel rechtvaardigt niet altijd de middelen. Grondposities zeggen namelijk niets over de daadwerkelijke rol van de gemeente in een gebiedsontwikkeling. Een grondpositie kan natuurlijk ook een gegeven zijn, al voordat een ontwikkeling is gestart. Dit kan een ander licht werpen op onze keuze van rol in het proces.



De gemeente ontwikkelt zelf

Deze strategie omvat het actief innemen of reeds hebben van een grondpositie. Dit houdt in dat we de grond gereedmaken voor de daadwerkelijke bouw van huizen. De bouw van deze huizen zal worden uitgevoerd door bouwbedrijven. Op dat moment zal de grond worden verkocht. De keuze voor een grondpositie is afhankelijk van de context, kansen en risico's. We kunnen een grondpositie innemen vanuit strategisch of anticiperend oogpunt (zie Bijlage 5: Kaderstelling strategische aankopen en kostenovereenkomsten). Ook de manier van uitgeven en de vaststelling van de grondprijs zijn van belang (zie hiervoor Bijlage: Uitgiften en grondprijzen)

Bij de strategie Actief past bij onze rol als regisseur:



We hanteren hierbij de volgende criteria:

- We willen het proces bespoedigen
- We bezitten de grond en erkennen het maatschappelijk belang van de ontwikkeling ervan.
- Het gaat om een complexe ontwikkeling, waarbij grondpositie van strategisch belang is
- We willen ongewenste ontwikkelingen tegengaan
- We zien kansen voor de realisatie van onze ambities met een groot maatschappelijk belang
- We zien grote risico's waardoor onze belangen en/of ambities in het gedrang komen



De gemeente en marktpartijen ontwikkelen samen

Bij deze strategie werken we samen met marktpartijen, al dan niet in combinatie met een grondpositie. In een samenwerking behouden we controle over de ontwikkeling, maar delen we het risico met de marktpartijen. Bij de strategie Samenwerken past bij onze rol als regisseur of motivator:



We hanteren hierbij de volgende criteria:

- We willen het proces bespoedigen
- Het gaat om een complexe ontwikkeling, waarbij grondpositie van strategisch belang is
- We willen ongewenste ontwikkelingen tegengaan
- We zien kansen voor de realisatie van onze ambities met een groot maatschappelijk belang
- We zien grote risico's waardoor onze belangen en/of ambities in het gedrang komen.



De gemeente faciliteert, marktpartijen ontwikkelen

Bij deze strategie is het niet noodzakelijk om een grondpositie in te nemen. Omdat het initiatief en de verantwoordelijkheid bij de marktpartij liggen, nemen we geen nieuwe grondposities of vastgoed aankopen in overweging om het proces eventueel te versnellen. Bij de strategie Faciliteren past bij onze rol als facilitator :



We hanteren hierbij de volgende criteria:

- We hebben geen groot belang bij de voortgang van de ontwikkeling
- De ontwikkeling levert een bijdrage aan onze ambities, maar niet-realiseren zorgt niet direct voor conflicten voor de haalbaarheid van onze ambities
- Het gaat om een organische ontwikkeling, pilot of een experiment
- We zien weinig risico's waardoor onze belangen en/of ambities in het gedrang komen

3.1.2 De ontwerpfase voor gebiedsontwikkeling

In de ontwerpfase hebben we in grote lijnen de keuze tussen:

1. Een aanpak waarbij de gemeente zelf de ontwikkeling verzorgt via een grondexploitatie.
2. Een aanpak waarbij de ontwikkeling wordt uitgevoerd door externe marktpartijen via een voorafgaande overeenkomst met een externe partij.
3. Een aanpak waarbij zowel de gemeente als externe marktpartijen gezamenlijk optreden, uitgevoerd via een voorafgaande overeenkomst met een externe partij.

De mate van controle en de betrokkenheid van de gemeenteraad en college bij beide benaderingen van aanpak worden verder uitgelegd in hoofdstuk 4.
Het verschil in aanpak zit in de mate van onze betrokkenheid, die afhankelijk is van de gekozen rol en strategie. Daarnaast is de financiering voor beide trajecten verschillend, dit wordt hieronder toegelicht.

Schema gebiedsontwikkeling + bijbehorende producten					
Omschrijving	Initiatief	Definitie	Ontwerp	Vorbereiding	Realisatie
Kenmerk van de fase	Analyse op wenselijkheid	Bepalen uitgangspunten	Uitgangspunten omzetten in ontwerp	Vorbereiding op realisatie	Oplevering van het project:
Belangrijkste producten	Projectopdracht voor het voorbereidingskridiet	Ontwikkelingsplan, omgevingsanalyse, ruimtelijke randvoorwaarden en technische onderzoek t.b.v. grondexploitatie of intentieovereenkomst	Plan van aanpak met impactanalyse, verkavelingsplan	Inrichtingsplan / Omgevingsplan	Verkoop grond, overdracht beheer openbaar gebied & panden en afsluiten Grex
Periodieke verantwoording	Projectenboek	Projectenboek	Paragraaf G in de Jaarstukken & Begroting en Projectenboek	Paragraaf G in de Jaarstukken & Begroting en Projectenboek	Paragraaf G in de Jaarstukken & Begroting en Projectenboek
Dekking actief	Reserve	Vorbereidingskosten activeren onder IVA.	grondexploitatie onder VLA (vorbereidingskosten toevoegen)	grondexploitatie onder VLA	Afsluiten van grondexploitatie onder VLA
Dekking faciliterend	Begroting	Kostenverhaal (voorschot overeenkomst)	Kostenverhaal (voorschot overeenkomst)	Kostenverhaal (kostenovereenkomst)	Kostenverhaal (kostenovereenkomst)

Aanpak: 'gemeente ontwikkelt'

Bij deze aanpak draagt de gemeente zelf de volledige verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de producten. Om het proces en de voortgang te waarborgen, stelt de gemeente een grondexploitatie vast (zie het blauwe deel van de tabel 'Gebiedsontwikkelingsproces' onder 'dekking actief'). Deze aanpak wordt bijvoorbeeld toegepast wanneer de gemeente een regisserende rol kiest met een strategie waarin zij zelf het gebied ontwikkelt.

Aanpak: 'markt ontwikkelt'

Bij deze benadering heeft de gemeente (meestal) geen volledige eindverantwoordelijkheid over de producten. Om het proces en de voortgang te waarborgen, werken we voornamelijk met overeenkomsten/contracten tussen ons en de marktpartijen (zie het paarse deel van de tabel 'Gebiedsontwikkelingsproces' onder 'dekking faciliterend'). Deze aanpak wordt bijvoorbeeld gebruikt wanneer de gemeente de rol van facilitator op zich neemt. In dit proces zijn we eerder faciliterend en toetsend dan sturend. We stellen de kaders vast en ondersteunen de marktpartij alleen wanneer dat nodig is.

Aanpak: 'gezamenlijk ontwikkelen'

Wanneer we in samenwerking met marktpartijen ontwikkelen, delen we een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de producten. Het proces en de voortgang kunnen dan worden gewaarborgd via zowel een grondexploitatie als overeenkomsten. Hierbij kan ook de mogelijkheid bestaan om een specifieke rechtsvorm te gebruiken waarin de betrokken partijen gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen voor de ontwikkeling en de bijbehorende besluitvorming. Een rechtsvorm met eigen verantwoording, zoals een joint venture, bouwclaimmodel, of concessiemodel, stelt de betrokken partijen in staat om een juridische structuur te creëren waarin taken, risico's en opbrengsten op een gedefinieerde en evenwichtige manier worden verdeeld. Hierdoor kan een efficiënte en effectieve samenwerking worden gerealiseerd om de ontwikkeling succesvol te laten verlopen.

3.1.3 De realisatiefase in gebiedsontwikkeling

Onze betrokkenheid in de realisatiefase varieert ook afhankelijk van de gekozen rol en strategie. In gevallen waarin de gemeente zelf het initiatief neemt, dragen we de verantwoordelijkheid voor de uiteindelijke resultaten, zoals bijvoorbeeld de verkoop van grond of het aanbestedingsproces. Het college draagt verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het beleid en de gemaakte afspraken in het kader van de gebiedsontwikkeling. De raad besluit over de afronding van de grondexploitatie.

3.1.4 De wereld in beweging

Onze aanpak en strategie kunnen veranderen naarmate we meer inzicht krijgen in het proces. Als een marktpartij de ontwikkeling snel en effectief oppakt, of juist niet, overwegen we aanpassingen in onze rol en/of strategie. We streven naar een aanpak die in lijn is met de belangen van de marktpartij, waarbij volledige controle niet altijd essentieel is

3.2 Het instrumentarium van grondbeleid

Voor gebiedsontwikkelingen hebben we een divers instrumentarium tot onze beschikking voor de uitvoering van ons grondbeleid. In de onderstaande figuur zijn de meest voorkomende instrumenten opgenomen.

Een toelichting van deze instrumenten is opgenomen als bijlage van deze nota.

Instrumenten bij rolkeuze gebiedsontwikkeling						
Omschrijving	Behorende bij de					
Minnelijke grondverwerving						
Onteigening						
Zelfrealisatie						
Voorkeursrecht gemeenten						
Kavelruil						
Kostenverhaal						
Erfpacht/verhuur/verkoop						

4 Sturingsmogelijkheden & informatievoorziening

In dit hoofdstuk lichten we de verschillende sturingsmogelijkheden die beschikbaar zijn en de wijze waarop we de raad informeren nader toe. We bespreken hoe de raad en het college betrokken worden bij het besluitvormingsproces en welke instrumenten en rapportages we gebruiken om transparante en goed geïnformeerde beslissingen te ondersteunen.

4.1 Sturingsmogelijkheden in proces

In het gebiedsontwikkelingsproces heeft de gemeenteraad verschillende sturingsmogelijkheden tot haar beschikking. Het gebiedsontwikkelingsproces uit het projectenboek beschrijft de vijf fases:

1. Initiatief
2. Definitief
3. Ontwerp
4. Voorbereiding
5. Realisatie

Initiatief & Definitie

Het afwegingsmoment is gekoppeld aan de op te stellen projectopdracht. In situaties waarin projecten aanzienlijke belang hebben, wordt de projectopdracht met een voorbereidingskrediet voorgelegd aan en vastgesteld door de gemeenteraad, waardoor de raad invloed heeft op de koers van de gebiedsontwikkeling

Ontwerp

In deze fase neemt de raad een planologisch besluit (omgevingsplan) dat de gebiedsontwikkeling mogelijk maakt, waardoor de raad sturingsmogelijkheden krijgt in het proces. Tegelijkertijd worden in deze fase de ambities voor het gebied in ruimtelijke kaders vertaald. De impactanalyse zal duidelijk maken in welke mate de gebiedsontwikkeling bijdraagt aan het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen, in verhouding tot het financiële impact.

Voorbereiding & realisatie

Vanaf dit moment zal via de Planning & Control-cyclus (P&C-cyclus) gerapporteerd worden aan de raad, met inbegrip van de Paragraaf Grondbeleid van de begroting en de jaarstukken, evenals het projectenboek. De realisatiefase voor eigen grondontwikkeling wordt afgesloten door het sluiten van de grondexploitatie (Grex).

4.2 Bevoegdheden raad, college en ambtelijke organisatie.

De rolverdeling tussen de gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie met betrekking tot het grondbeleid is gebaseerd op wet- en regelgeving. De Gemeentewet bevat de hoofdlijnen van de rol- en taakverdeling tussen de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) van het ministerie van BZK stelt aanvullende eisen aan de begroting, meerjarenraming, jaarverslag en jaarrekening. In de gemeente De Bilt is via de verordening op het financieel beleid, het financieel beheer en de inrichting van de financiële organisatie vastgelegd op welke wijze het grondbeleid is geïntegreerd in de begrotingscyclus van de gemeente. De mandaatregeling specificeert de overdracht van

4.3 Periodieke informatievoorziening

We rapporteren (minimaal jaarlijks) aan de raad op meerder manieren over de voortgang:

- De begroting, paragraaf grondbeleid
- De jaarrekening, paragraaf grondbeleid
- Het projectenboek.

Begroting:

Jaarlijks bieden we in de begroting de kans om richting te geven via de paragraaf grondbeleid. In de paragraaf grondbeleid gaan we expliciet in op nieuwe ontwikkelingen in de markt. We stellen, wanneer van toepassing, beleidskeuzes voor over vernieuwing, toevoeging en uitneming van de programmering. Daardoor is de raad op de hoogte van de meest recente ontwikkelingen.

Jaarstukken

We leggen in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening verantwoording af over het gevoerde beleid. We gaan hierbij onder andere in op marktontwikkelingen, de vraag en aanbodverhoudingen, de risico's en de reserves. De jaarstukken bieden inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de door de raad vastgestelde grondexploitaties inclusief eventuele afwijkingen. Ook de verantwoording van de aankopen die hebben plaatsgevonden, inclusief de waardering van de bestaande voorraad strategisch verworven gronden, maakt deel uit van deze paragraaf. Bovendien wordt de afdracht van vennootschapsbelasting voor de duur van de grondexploitatie inzichtelijk gemaakt.

Projectenboek:

In het projectenboek verstrekken we jaarlijks de actuele status van gemeentelijke grondexploitaties en projecten waarbij kostenovereenkomsten van kracht zijn (op prijspeil 1 januari). Hierin worden ook in grote lijnen de te verwachten risico's en kansen van de lopende grondexploitaties opgenomen.

4.3.1 Actualisatie Nota grondbeleid

We wijzigen het grondbeleid wanneer dat nodig is, als gevolg van veranderingen in wet- en regelgeving, economische conjunctuur, of beleidskoerswijzigingen. Deze wijzigingen kunnen betrekking hebben op zowel het juridische en financiële instrumentarium als op de maatschappelijke thema's en de financiële geldstromen die deel uitmaken van de integrale afweging. Op deze manier kunnen we de Nota grondbeleid gedurende langere tijd actueel houden, en is een volledige herziening van dit grondbeleid minder tijdgebonden. We nemen daarom geen specifieke termijn op waarbinnen deze Nota uiterlijk herzien moet worden. De herzieningstermijn zal afhangen van de hoeveelheid wijzigingen die via de paragraaf grondbeleid worden verwerkt en van de omstandigheden die eventueel een koerswijziging vereisen.

4.3.2 Marktinitiatieven

Marktinitiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen met aanzienlijke ruimtelijke en/of maatschappelijke impact worden opgenomen in het projectenboek. Dit zijn marktinitiatieven waarvoor een omgevingsplan vereist is. In de meeste gevallen zal het college van burgemeester en wethouders voor deze initiatieven een kostenverhaalovereenkomst aangaan.

Nieuwe marktinitiatieven dienen passend te zijn (gemaakt) binnen de thema's van de omgevingsvisie en het beoogde gebruik van het gebied.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25-04-2024,

de raad voornoemd,

de griffier,

drs. T.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,

mr. S.C.M. Potters

Bijlage 1 Instrumentarium grondbeleid

1. Minnelijke grondverwerving

Allereerst zullen we een gesprek aangaan met de eigenaar van de gronden om de mogelijkheden en voorwaarden voor de aankoop ervan door de gemeente te bespreken. Ons streven is om deze overeenkomst op vrijwillige basis te sluiten, waarbij de gemeente als particuliere partij op een concurrerende manier aan de markt deelneemt.

Als alternatieve benadering, naast minnelijke verwerving, kunnen we ook overwegen om de instrumenten voor voorkeursrecht en onteigening te gebruiken.

2. Onteigening

Met onteigening kan de overheid dwingend een grondpositie innemen. Onteigening is een krachtig juridisch instrument dat alleen wordt ingezet als er geen andere alternatieven beschikbaar zijn. De onteigende partij ontvangt hiervoor een vergoeding op basis van volledige schadeloosstelling. Onteigening is enkel toegestaan als het algemeen belang hiermee aantoonbaar wordt gediend en als de schadeloosstelling vooraf is verzekerd. Onder de eerder vermelde voorwaarden kunnen gronden ook onteigend worden voor projecten waar de overheid niet actief deelneemt aan de exploitatie. Onteigening is uitsluitend mogelijk als er een bestemmingsplan voor het beoogde gebied is vastgesteld of als er een concreet bouwplan ligt. Onteigening is niet mogelijk als de eigenaar met succes een beroep kan doen op het zelfrealisatiebeginsel (zie punt 3). Momenteel is onteigening geregeld in de Onteigeningswet. Met de Aanvullingswet Grondeigendom is het doel om het onteigeningsinstrument onder te brengen in de Omgevingswet.

3. Zelfrealisatie

Het zelfrealisatiebeginsel houdt in dat grondeigenaren, die aangeven in staat en bereid te zijn om een project te ontwikkelen volgens de uitvoering en fasering die de gemeente voor ogen heeft, niet kunnen worden onteigend. Dit principe kan van toepassing zijn op diverse projecten, zoals de ontwikkeling van woonwijken, bedrijventerreinen en voorzieningen. Het zelfrealisatiebeginsel is nauw verbonden met het eigendomsrecht. Het onteigeningsinstrument kan niet met succes worden toegepast als een eigenaar in een onteigeningsprocedure kan aantonen dat hij bereid en in staat is om zelf de beoogde bestemming te realiseren. Het zelfrealisatieprincipe sluit goed aan bij faciliterend grondbeleid en organische ontwikkeling.

4. Voorkeursrecht

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt gemeenten, provincies en het Rijk een instrument om eigendomsverhoudingen in een specifiek plangebied te reguleren. Deze wet verschaft overheidsinstanties de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen op gronden die momenteel geen agrarische bestemming hebben of in de toekomst een andere bestemming zullen krijgen, en waarvan het huidige gebruik niet overeenkomt met de toekomstige bestemming. Door het instellen van een voorkeursrecht zijn grondeigenaren verplicht om hun grond eerst aan te bieden aan de overheid die het voorkeursrecht heeft gevestigd voordat ze het elders kunnen verkopen. Dit instrument beperkt grondspeculatie (oververhitting van de markt) en draagt bij aan het verwezenlijken van de ruimtelijke ambities van de gemeente.

5. Herverkaveling landelijk gebied en stedelijke kavelruil

Herverkaveling in het landelijk gebied omvat een herindeling van het grondgebruik, ook bekend als landinrichting. Dit proces omvat onder andere het inbrengen en opnieuw toedelen van gronden aan eigenaren en gebruikers. De wettelijke regeling voor herverkaveling in het landelijk gebied is momenteel te vinden in de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg). Met de Aanvullingswet Grondeigendom zal deze regeling worden geïntegreerd in de Omgevingswet.

Aan de andere kant hebben we stedelijke kavelruil, een vrijwillige vorm van herverkaveling die van toepassing is in stedelijke gebieden. Dit instrument is geïntroduceerd als onderdeel van de Omgevingswet om te kunnen omgaan met complexe grondeigendomssituaties die vaak voorkomen in stedelijke gebieden. Stedelijke kavelruil biedt de mogelijkheid om grond te ruilen tussen partijen, al dan niet met compensatie, en deze ruil wordt notarieel vastgelegd. Het belangrijke verschil met herverkaveling in het landelijk gebied (Wilg) is dat de regeling voor stedelijke kavelruil in de Aanvullingswet Grondeigendom (en uiteindelijk in de Omgevingswet) niet beschikt over afdwingbare instrumenten.

6. Kostenverhaal, Kostenbeschikking en overeenkomsten

Het kostenverhaal is vastgelegd in artikel 13.13, eerste lid van de Omgevingswet. Volgens deze wet kunnen gemeenten kosten bij gebiedsontwikkeling verhalen op grondeigenaren, waarbij in de praktijk vaak ontwikkelende partijen betrokken zijn. Het Artikel 13.13 Omgevingswet biedt uitsluitend een grondslag voor afspraken over de in artikel 13.11 bedoelde kostensoorten. Uit de tekst van de bepaling volgt dat de overeenkomst op grond van artikel 13.13 geacht wordt de kosten van alle in het Omgevingsbesluit aangewezen kostensoorten te dekken. De kostensoorten worden besproken in paragraaf 10.3 en 10.4.

In de praktijk zullen ontwikkelende partijen doorgaans een (privaatrechtelijke) overeenkomst sluiten met de gemeente over kostenverhaal en de wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld. Dit heeft vaak de voorkeur, omdat een overeenkomst ruimte biedt voor contractsvrijheid en beide partijen, zowel de markt als de overheid, vooraf zekerheid biedt over de ontwikkeling.

Het maken van een kostenbeschikking maakt deel uit van het Omgevingsplan of een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Daarnaast bevat de omgevingswet extra instrumenten voor organische ontwikkelingen zonder definitief eindbeeld.

7. Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht en een instrument dat hoort bij actief grondbeleid. Gemeenten hebben de grond in eigendom, maar geven die langdurig in erfpacht uit aan de gebruikers ervan tegen een eenmalige of jaarlijks geïndiceerde canon. Via erfpacht kunnen gemeenten ten opzichte van de publiek-rechtelijke regels aanvullende voorwaarden stellen aan het grondgebruik en aan de opstallen. Het recht van erfpacht is geregeld in Boek 5 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek (BW), Titel 7.

8. Verhuur

Bij grondverhuur blijft de gemeente eigenaar van de grond, maar stelt deze tijdelijk beschikbaar aan de huurder in ruil voor periodieke huurinkomsten. Hierbij kunnen eveneens specifieke voorwaarden en bepalingen worden vastgelegd.

9. Verkoop

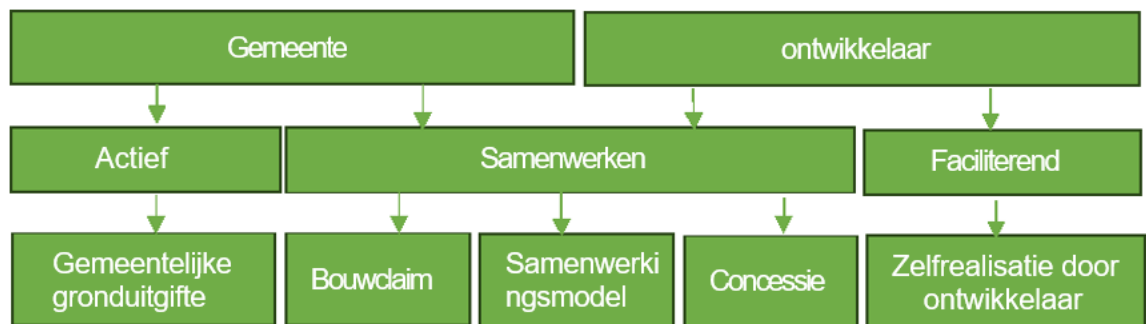
Bij verkoop gaat de eigendom van de grond definitief over naar de koper, die dan vrij is om de grond te gebruiken en te ontwikkelen volgens de geldende bestemmingen en regels.

10. Bibob -onderzoek

De gemeente onderhoudt zakelijke relaties met betrouwbare partijen. In het geval van omvangrijke transacties of wanneer er reden toe is, behoudt de gemeente zich het recht voor om een zogenaamd Bibob-onderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek omvat het natrekken van de achtergrond van een potentiële contractpartij.

Bijlage 2 Samenwerkingsvormen.

Hierna volgt, in volgorde van intensiteit, een korte omschrijving van enkele vormen van samenwerking die de gemeente kan aangaan.



Bouwclaimmodel

Bij het bouwclaimmodel draagt een private partij de door haar verworven gronden tegen een vooraf bepaalde prijs over aan de gemeente, in ruil voor het toekomstige recht op de afname van een specifiek aantal bouwrijpe kavels (bouwclaim). Het hoofddoel van de private partij bij het verwerven van deze gronden is het verkrijgen van bouwvolume. Aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor de grondexploitatie binnen het bouwclaimmodel, vertoont dit model overeenkomsten met het gemeentelijke grondexploitatiemodel (actief grondbeleid).

Het kostenverhaal vindt plaats via de uitgifteprijs van de bouwkwavels. Door de gemeente wordt een verplichting tot afname van de bouwkwavels en/of het betalen van rentevergoedingen bedongen, waardoor de grondexploitatie-risico's verschuiven naar de ontwikkelaar.

Samenwerkingsmodel

Dit is de puurste vorm van publiek-private samenwerking. Hierbij verdelen de betrokken partijen de inbreng, zeggenschap en risico's onderling. De gemeente en de marktpartij(en) leggen hun samenwerking vast in een overeenkomst, waarin zaken als rechtsvorm, projectorganisatie, taken, verantwoordelijkheden, planning, fasering, grondonbreng, en contractvorming worden geregeld. Soms richten de gemeente en de marktpartijen samen een grondexploitatie-maatschappij (GEM) op, ook wel bekend als een 'joint venture', vaak in de vorm van een CV-BV (commanditaire vennootschap waarbij de beheerend vennoot een rechtspersoon, zoals een B.V., is). Het wordt afgeraden om een samenwerkingsverband zoals een V.O.F. aan te gaan, voornamelijk vanwege de gezamenlijke aansprakelijkheid van de vennoten voor elkaars schulden.

Concessiemodel

In dit model verwerft de particuliere exploitant gemeentegronden, vaak na een selectieprocedure of aanbesteding, op de ontwikkellocatie. Dit model kan de voorkeur hebben als de ontwikkelaar al het grootste deel van de gronden in bezit heeft. De gemeente speelt een beperkte rol en stelt vooraf randvoorwaarden vast, zoals stedenbouwkundige eisen en kwaliteitsnormen. Binnen deze randvoorwaarden is de particuliere exploitant volledig verantwoordelijk voor de totale planontwikkeling, inclusief grond- en opstalexploitatie. Dit omvat onder andere de aankoop van gronden van de gemeente, het bouw- en woonrijp maken van het gebied, de uitvoering van het bouwprogramma, de overdracht van de openbare ruimte en het dragen van de risico's.

Private grondexploitatie

Hierbij is er minimaal sprake van publiek-private samenwerking. De gemeente heeft een faciliterende rol die voornamelijk beperkt is tot het opstellen en toetsen van het bestemmingsplan. In dit model neemt de particuliere ontwikkelaar/grondeigenaar de kosten voor ontwikkeling van zijn grond voor zijn eigen rekening en risico. Idealiter sluiten de gemeente en de particuliere grondeigenaar een overeenkomst over kosten met betrekking tot het exploiteren van particuliere gronden door de ontwikkelaar/grondeigenaar. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken vastgelegd over het inspannen van de gemeente om de benodigde planologische maatregelen te realiseren, het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen. Als er op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan geen kostenovereenkomst is gesloten, moet publiekrechtelijk kostenverhaal plaatsvinden via de kostenbeschikking.

Overeenkomsten in de praktijk

Het opzetten van een samenwerkingsvorm is voor ieder project maatwerk, waarbij ook een mengvorm van bovenstaande vormen van samenwerking kan worden overeengekomen. Factoren die van belang zijn bij de keuze van een samenwerkingsvorm zijn onder andere de grondposities van partijen, het doel van de ontwikkeling, de kennis en de capaciteit van partijen en de mate van rendement en risico's die

de partijen op zich willen nemen. Bij de contractvorming wordt rekening gehouden met de staatssteun- en de aanbestedingsregelgeving.

Op grond van artikel 160 lid e van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het besluiten over en het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals het sluiten van overeenkomsten. De bevoegdheid om te besluiten om zgn. planschade aan te gaan is wel gemandateerd aan de ambtenaren.

Voorafgaand aan de publiek-private samenwerking wordt er soms een intentieovereenkomst gesloten op basis waarvan de partijen onderzoeken of en op welke wijze een beoogde gebiedsontwikkeling haalbaar is. Factoren waarnaar gekeken wordt zijn van juridische, planologische en financieel-economische aard. Een intentieovereenkomst is geen juridisch instrument waarmee het kostenverhaal geregeld wordt

Bijlage 3 Gronduitgiftebeleid en grondprijnsbeleid

De hoofdlijnen van het beleid voor uitgiften en grondprijzen zijn van groot belang voor het grondbeleid. In deze Nota grondbeleid zijn daarom de belangrijkste uitgangspunten opgenomen. In de Grondprijzenbrief staat beschreven hoe grondprijzen worden berekend, welke uitgangspunten daarbij worden gehanteerd. De Raad stelt de Grondprijzenbrief jaarlijks vast. De grondprijs wordt residueel bepaald. De uitgifte van grond is een cruciaal moment omdat we hierbij de ontwikkelvoorwaarden vaststellen en een marktconforme verkoopprijs afspreken, gericht op het behalen van onze doelstellingen voor gebiedsontwikkeling. Voor een gebiedsontwikkeling met optimaal resultaat is het belangrijk om een evenwicht te vinden tussen onze eigen wensen, de wensen van private ontwikkelaars en de huidige marktsituatie. De uitgifte van grond is daarom altijd maatwerk. Bovendien zijn de raakvlakken met ander gemeentelijk beleid en de wettelijke kaders beschreven, waarin keuzes op hoofdlijnen zijn uiteengezet.

Uitgifte in huidige bestemming of na bestemmingswijziging

We kunnen grond uitgeven binnen de huidige bestemming, waarbij private ontwikkelpartijen het risico dragen om een project te realiseren dat in lijn is met de huidige bestemming van de gemeente. Een alternatieve benadering is dat we zelf de bestemmingswijziging initiëren op basis van de beoogde maatschappelijke doelen en bijbehorende ruimtelijke planning. Dit besluit wordt genomen na een zorgvuldige afweging van doelstellingen en ontwikkelingsmogelijkheden.

Uitgifte als ruwe bouwgrond of als bouw- en woonrijpe grond

We kunnen ruwe bouwgrond uitgeven, waarbij de private ontwikkelpartij die de grond verwerft verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken ervan.

We kunnen er ook voor kiezen om het voorbereidende werk voor bouw- en/of woonrijpe grond zelf uit te voeren. Deze keuze heeft een aanzienlijke invloed op de waarde van de grond en de gronduitgifteprijs. Bovendien moeten we voldoen aan de aanbestedingswetgeving bij het nemen van deze beslissing.

Uitgifteproces en tenders

Het proces om tot een uitgifte te komen kan via verschillende aanbestedingsvormen verlopen (zie Inkoop-aanbestedingsbeleid 2015 van de gemeente De Bilt). Bij het bepalen van het verkoopproces kunnen verschillende relevante aandachtspunten worden onderscheiden:

- De rol van de gemeente in de ontwikkeling (actief, samenwerken of faciliteren).
- De te realiseren doelstellingen (grondprijs, duurzaamheid, architectonische aspecten, enz.).
- Het belang, inclusief afhankelijkheden en de noodzaak van de ontwikkeling.
- De te verwachten verkoopopbrengst.
- De complexiteit van de ontwikkeling.

De manier waarop we grond toewijzen, varieert van directe verkoop tot uitgebreide selectieprocedures. Een doeltreffende methode die zowel de verkoop van grond als onze doelen ondersteunt, is een tender. Hierbij proberen meerdere partijen een dienst of product te verwerven via inschrijving, waarbij prijs en kwaliteit vaak meespelen. Een voorwaarde voor een succesvolle tender is dat er meerdere geïnteresseerde partijen zijn. Binnen een tender bepalen we hoe inschrijvers worden beoordeeld en welke criteria (bijvoorbeeld prijs, kwaliteit, duurzaamheid) daarbij worden gehanteerd. Tenders volgen specifieke regels, waaronder gelijke informatievoorziening, transparantie en voorafgaande duidelijkheid over het proces en de criteria. Het opstellen van deze criteria gebeurt in samenwerking met de afdelingen Inkoop- en Aanbestedingen en Juridische Zaken van de gemeente.

De uiteindelijke keuze voor het toe te passen verkoopproces is een afweging op basis van deze selectiecriteria en de genoemde aandachtspunten voor het verkoopproces.

Aanbestedingsbeleid

In het Inkoop-aanbestedingsbeleid 2015 van de gemeente De Bilt is vastgelegd hoe de gemeente inkoopt en aanbesteedt en welke doelen zij daarbij nastreeft.

- "De gemeente wil met dit inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:*
- a. *Rechtmatig en doelmatig inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.*
 - b. *Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.*
 - c. *Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijs-kwaliteit verhouding*
 - d. *Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de gemeente*
 - e. *De gemeente stelt een administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor ondernemers voorop.*
 - f. *Met het inkoop- en aanbestedingsbeleid verwezenlijkt de gemeente zijn beleidsdoelstellingen.*
- "Bron: Inkoop-aanbestedingsbeleid 2015*

Deze uitgangspunten hebben ook betrekking op de uitgifte van grond en zijn daarom relevant voor het grondbeleid. Door primair uit te gaan van een meervoudige aanbesteding, sluit de gemeente aan bij de eerder beschreven doelstelling om de beste prijs-kwaliteitverhouding te realiseren.

Een ander belangrijk aspect is de integriteit en betrouwbaarheid van de contractpartijen. De gemeente De Bilt doet alleen zaken met betrouwbare partijen en kan bij grote transacties of als daar aanleiding toe is, een zogenaamd Bibob-onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek heeft tot doel de achtergrond van potentiële contractpartijen te onderzoeken en eventuele risico's te identificeren.

Didam

Als er meerdere gegadigden zijn of te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn bij aankoop, huur, pacht of erfpacht, moet de gemeente de gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de aankoop, huur, erfpacht of pacht. Deze verplichting vloeit volgens de Hoge Raad voort uit het gelijkheidsbeginsel en houdt volgens de Hoge Raad in dat de gemeente de gegadigde moet selecteren op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Om deze gelijkheid te waarborgen, moet de gemeente bovendien een gepaste mate van transparantie garanderen met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toegepaste selectiecriteria. De informatie over deze selectieprocedure moet bovendien tijdig bekend worden gemaakt op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Het opstellen van selectiecriteria en geschiktheidseisen is een specifiek proces dat wordt uitgevoerd op basis van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Dit vereist nauwe samenwerking met de afdeling Inkoop & Aanbesteding en Juridische Zaken van de gemeente om maatwerk te leveren.

Het bieden van bovengenoemde selectieprocedure is niet vereist indien vooraf vaststaat of te verwachten is dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Dat moet toetsbaar zijn op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. In dat geval dient de gemeente het voornemen tot verkoop, verhuur, pacht of erfpacht bekend te maken op dusdanige wijze dat eenieder daarvan kennis kan nemen inclusief een onderbouwing waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één serieuze gegadigde is.

Wetgeving marktwerking en marktconformiteit.

Europese en nationale wetgeving bepaalt dat marktwerking en marktconformiteit het uitgangspunt moeten zijn bij in- en verkoop. In de praktijk betekent dit dat concurrentie wenselijk is en dat de overheid zich op de markt als een marktpartij moet gedragen. Als er wordt gehandeld in strijd met dit uitgangspunt, kan dit als 'marktverstoring' worden bestempeld. Naast een voorschrift is het ook in het belang van een gemeente om op deze manier te handelen, omdat hiermee de beste resultaten worden behaald. Bij de verkoop van grond geldt exact hetzelfde principe en is marktwerking nodig om de beste prijs en/of kwaliteit te realiseren. Zoals altijd zijn er uitzonderingen, en onder strenge voorwaarden is het toegestaan om hiervan af te wijken. In de Nota grondbeleid zijn de uitgangspunten vastgelegd voor uitgifte, waarmee invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van de wet- en regelgeving. Daarbij wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het gemeentelijke Inkoop-aanbestedingsbeleid 2015, waarover hieronder meer (Aanbestedingsbeleid). In de Grondprijzenbrief is beschreven hoe grondprijzen worden bepaald en in welke gevallen hiervan kan worden afgeweken.

Berekening grondprijzen

Grondprijzen worden genormeerd en marktconform residueel bepaald. Genormeerd betekent dat er zo veel mogelijk wordt teruggevallen op normen om op een consistente manier te rekenen. Door terug te vallen op normen kan op een relatief eenvoudige maar doeltreffende manier een residuele grondwaarde worden bepaald. Normen kunnen worden gezien als uniforme uitgangspunten die leiden tot een realistische uitkomst. Afwijken van deze normen is mogelijk, zolang er maar marktconform wordt gerekend. Marktconformiteit is een vereiste omdat de wet gemeenten verplicht om marktconforme grondprijzen te hanteren. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake is van staatssteun of dat de markt wordt verstoord. Onder strikte voorwaarden biedt de wet mogelijkheden om hiervan af te wijken, zoals bij Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Residueel houdt in dat grondprijzen primair residueel worden berekend. Dit betekent dat de grondwaarde wordt bepaald door de totale waarde (bijvoorbeeld de VON-prijs van een woning) te verminderen met de totale bouwkosten. Wat resteert, is de residuele grondwaarde. In sommige gevallen is een residuele grondwaardeberekening niet mogelijk, en dan wordt de grondwaarde bijvoorbeeld comparatief bepaald (op basis van vergelijkbare transacties).

Afwijking van Marktconforme Grondprijzen Onder Strikte Voorwaarden

Onder strikte voorwaarden kan worden afgeweken van de uitgangspunten voor marktconforme grondprijzen door te rekenen met een afwijkende beleggingswaarde. In een dergelijke situatie worden marktconforme principes terzijde geschoven, maar wordt de grondprijs nog steeds op basis van residuele berekeningen vastgesteld, waardoor deze begrijpelijk en marktgericht blijft. In deze gevallen moet er altijd een gemeentelijk belang worden gediend, en ondanks de eventuele lagere grondprijs moet de hoogte van die prijs en de afwijking van de marktconforme prijs volledig

transparant en goed te verklaren zijn. Dit criterium is gebaseerd op relevante wetgeving op dit gebied. Het is vaak noodzakelijk om aanvullende privaatrechtelijke overeenkomsten te sluiten om specifieke gebruiksvoorwaarden vast te leggen en de naleving ervan af te dwingen.

Uitgifteform van grond

Naast de verkoop van grond bestaan er andere uitgiftevormen die de gemeente kan toepassen, afhankelijk van de specifieke situatie en de belangen van de gemeente. Deze alternatieve uitgiftevormen omvatten het verhuren van grond en het uitgeven van grond in erfpacht. Bij grondverhuur behoudt de gemeente de eigendom van de grond, maar verleent zij het recht aan derden om de grond gedurende een bepaalde periode te gebruiken tegen betaling van huur. Erfpacht is een uitgifteform waarbij de gemeente de eigendom van de grond behoudt, maar het recht van erfpacht verleent aan een derde partij. De erfpachter heeft het recht om de grond te gebruiken en te exploiteren gedurende een vooraf bepaalde periode, meestal langdurig, tegen betaling van een erfpachtcanon.

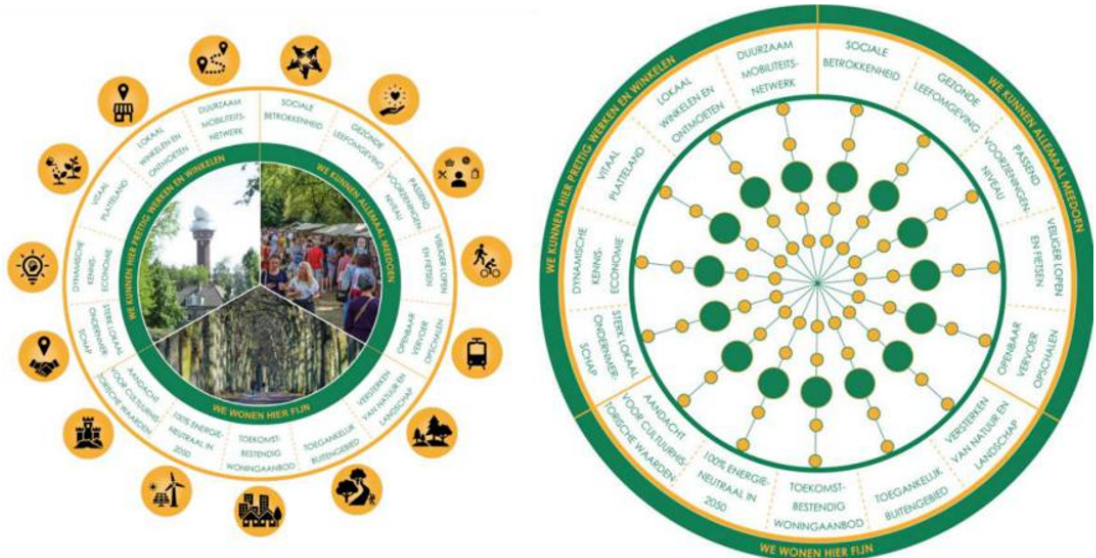
De keuze voor de uitgifteform hangt af van de doelstellingen van de gemeente, de aard van het project en de behoeften van de betrokken partijen. Elke uitgifteform heeft zijn eigen voor- en nadelen, en het is aan de gemeente om te bepalen welke het meest geschikt is voor een bepaalde situatie. Het vaststellen van de juiste uitgifteform is essentieel om de belangen van de gemeente te waarborgen en de beoogde doelen te bereiken.

Voorwaarden koppelen aan gronduitgifte

Bij de uitgifte van grond kunnen privaatrechtelijk voorwaarden worden opgenomen om te sturen op doelstellingen die beleidsmatig zijn vastgelegd. Voorbeelden van doelstellingen zijn maatschappelijke voorzieningen, duurzaamheid, bijzondere architectuur/kwaliteit en betaalbaarheid. De raad kan op deze manier dus sturen door in beleidskaders op te nemen die niet alleen doorwerken in ontwikkelingsplannen maar ook direct kunnen worden vertaald in voorwaarden bij gronduitgiften.

Bijlage 4 Onderbouwing maatschappelijke hoofdthema's en beleidsdoelstellingen

De belangrijkste doelstellingen en ambities van de gemeente De Bilt zijn opgenomen in een Rad van de Leefomgeving. Dit Rad vormt het uitgangspunt voor nieuwe projecten, initiatieven, beleid, bestuurlijke rapportages, monitoring, enzovoort. Hieronder staat een schematische weergave van het Rad; de doelstellingen en ambities zijn opgenomen in de omgevingsvisie.



Afwegingskader

Het afwegingskader, zoals beschreven in hoofdstuk 2, biedt een visuele weergave van de richting die de gemeente wil volgen. Het omvat de vijftien ambities uit de omgevingsvisie en is uitgesplitst naar verschillende gebiedstypen. Omdat de verschillen in ambitie tussen de landschappen niet erg groot zijn, zijn ze in de omgevingsvisie samengevoegd onder de noemer 'buitengebied'. Binnen de kernen zijn er grotere verschillen dan tussen de kernen onderling. Het verschil tussen een bedrijventerrein en een woonwijk in De Bilt is bijvoorbeeld groter dan tussen een woonwijk uit de jaren zestig in De Bilt en een vergelijkbare wijk in Maartensdijk. Daarom is het afwegingskader uitgewerkt voor de volgende gebiedstypen:

- Buitengebied – Natuur
- Buitengebied – Agrarisch
- Centrum
- Woonwijken
- Bedrijventerreinen
- Transformatiegebieden

Voor elk gebiedstype zijn de bolletjes verplaatst om aan te geven welke thema's het meest of minder relevant zijn. Deze worden vertaald in gewenste ambitieniveaus per gebied.

Bijlage 5 Spelregels MVA-gronden

Materiële Vaste Activa (MVA) zijn gronden in bezit van de gemeente die nog niet actief worden geëxploiteerd. In de begroting en jaarstukken wordt de portefeuille MVA-gronden verantwoord. Wanneer MVA-gronden worden omgezet in exploitaties, gelden de volgende besluitvormingsprocedures:

1. In het geval van een volledig nieuwe ontwikkeling verloopt de besluitvorming parallel aan de ontwikkelingsfase. Het college dient een projectopdracht, een begroting en een kredietvoorstel in bij de raad ter goedkeuring. Na een positief besluit kan de ontwikkeling beginnen. De gronden worden echter pas in exploitatie genomen tijdens de ontwerpfase, waarbij het college het bestemmingsplan en de grondexploitatiebegroting ter goedkeuring aan de raad voorlegt.
2. Als de ontwikkeling logisch aansluit bij een bestaande ontwikkeling, kan direct worden overgegaan naar de besluitvorming in de ontwerpfase. Het college dient bij de raad een plan van aanpak en een grondexploitatiebegroting ter goedkeuring in, en alleen indien nodig, een bestemmingsplan.

Bijlage 6 Kaders strategische aankopen

Voor strategische aankoop van gronden worden de volgende spelregels vastgelegd:

1. Met een strategische aankoop wordt de aankoop van grond binnen de gemeentegrenzen van de gemeente De Bilt bedoeld, al dan niet bebouwd, in een zeer vroege ontwikkelingsfase, nog voordat er een financieel- of ruimtelijk kader is vastgesteld.
2. Het moet gaan om anticiperende en strategische aankopen die de gemeente in staat stellen om slagvaardig en discreet onroerende zaken aan te kopen om haar doelstellingen en ambities te waarborgen.
3. Strategische aankopen kunnen ook worden ingezet om gewenste ontwikkelingen te stimuleren in het bredere perspectief van ruimtelijke ontwikkeling of om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, waarbij moet worden vastgesteld dat er geen andere (risico)dekking mogelijk is.
4. Een individuele aankoop door het college mag het bedrag van € 2,5 miljoen niet te boven gaan. Achteraf dient de raad op de hoogte te worden gesteld.
5. Als het balanstotaal van de strategische aankopen groter is dan € 2,5 miljoen, moet vooraf goedkeuring van de raad worden verkregen voor de aankoop.

Bijlage 7 Bevoegdheden in relatie tot Nota grondbeleid

De invoering van het dualisme in 2002 heeft geleid tot een duidelijke taakverdeling en verdeling van verantwoordelijkheden tussen de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. Ook in het grondbeleid is deze verdeling vertaald. De gemeenteraad stuurt op hoofdlijnen en stelt de kaders, en het college voert het beleid uit binnen de gestelde kaders. De raad controleert vervolgens in hoeverre de uitvoering van het grondbeleid door het college binnen de vastgestelde kaders heeft plaatsgevonden.

Deze scheiding van verantwoordelijkheden is essentieel om transparantie, controleerbaarheid en verantwoordelijkheid in het grondbeleid te waarborgen. Het stelt de gemeenteraad in staat om de belangen van de inwoners te vertegenwoordigen en ervoor te zorgen dat het grondbeleid in lijn blijft met de vastgestelde visies en doelstellingen van de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders, aan de andere kant, is verantwoordelijk voor de uitvoering en operationele beslissingen met betrekking tot grondaankopen, uitgften en andere grond gerelateerde zaken.

Dit duale systeem zorgt ervoor dat het grondbeleid effectief en efficiënt wordt beheerd en dat de belangen van alle belanghebbenden worden meegewogen bij besluitvorming met betrekking tot grondzaken. Het biedt tevens de mogelijkheid voor de gemeenteraad om te interveniëren als het beleid dreigt af te wijken van de vastgestelde kaders of als er belangrijke beslissingen moeten worden genomen met betrekking tot strategische grondaankopen. Hierdoor wordt de democratische controle en verantwoording in het grondbeleid gewaarborgd.

Bijlage 8 Begrippenlijst

KOSTENOVEREENKOMST

Overeenkomst zoals bedoeld in artikel 13 van de Omgevingswet tussen gemeente en particuliere eigenaar over een ontwikkeling als sprake is van een nieuw bouwplan, gesloten vóór de vaststelling van een omgevingsplan

BBV: BESLUIT BEGROTING EN VERANTWOORDING PROVINCIES EN GEMEENTEN

Voor de opzet en inhoud van de begroting en jaarrekening gelden wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Uitgangspunt van het BBV is dat de begroting en jaarstukken allereerst voldoen aan de informatiebehoefte van de gemeenteraad. Dit vanwege het budgetrecht dat een van de belangrijkste rechten van de gemeenteraad is. Het budgetrecht van de raad houdt in dat het college in principe alleen uitgaven kan doen en verplichtingen kan aangaan na toestemming ofwel autorisatie van de raad. Met het vaststellen van de gemeentelijke begroting geeft de raad het college deze toestemming.

KOSTENVERHAALBESCHIKKING

Publiekrechtelijk middel, deze beschikking is gebaseerd op de regels over kostenverhaal in het omgevingsplan of voorschriften over kostenverhaal in de omgevingsvergunning of het projectbesluit. Zodra een initiatiefnemer aan de slag wil, vraagt hij het bevoegd gezag om die beschikking. Pas na betaling mag een initiatiefnemer gaan bouwen.

GRONDEXPLOITATIE

Document waarin de uitgangspunten uit het ontwikkelingsplan, maar ook alle overige mogelijke invloeden op gebiedsontwikkeling (normatief) worden gekwantificeerd. Het dient als leidraad en toetsinstrument voor de verdere uitwerking in de bouwplanfase en moet daarom voldoende concreet zijn, inclusief de bijbehorende risico's.

Het BBV stelt een richttermijn van 10 jaar voor de maximale duur van grondexploitaties. Alleen met een goede motivatie (dat wil zeggen geautoriseerd door de raad en verantwoord in de jaarstukken) kan hiervan worden afgeweken. Voor langlopende grondexploitaties moeten aanvullende beheersmaatregelen worden genomen om onzekerheden en risico's te verminderen.

MVA-GRONDEN EN TEREINEN: MATERIELE VASTE ACTIVA GRONDEN EN TEREINEN

Conform de geldende BBV-regelgeving kunnen de gronden van het grondbedrijf slechts worden gerubriceerd als vlottende activa als actieve bouwgrond (de actieve grondexploitaties) of als materiële vaste activa onder 'grond'. De regels schrijven voor dat de materiële vaste activa gronden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of duurzaam lagere marktwaarde. Omdat aan de gronden in voorgaande jaren al kosten (in sommige gevallen aanzienlijke) zijn toegerekend, geeft de verkrijgingsprijs niet altijd een realistisch beeld van de huidige waarde. In dat geval worden de gronden gewaardeerd op de duurzaam lagere marktwaarde, waarbij ofwel de actuele waarde wordt gehanteerd of de zogenaamde landbouwwaarde.

ONTWIKKELINGSPLAN

Een ontwikkelingsplan geeft het gewenste programmatistische en stedenbouwkundige plan weer en is gericht op uitvoering (planuitwerking). Het ontwikkelingsplan vormt de basis en het kader voor de bouwplanfase.

PROJECTENBOEK

In het projectenboek worden de projecten beschreven die zijn gestart in Gemeente De Bilt, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is en die een externe impact hebben.

PROJECTOPDRACHT

Document dat beschrijft hoe de ontwikkelingsplanfase van gebiedsontwikkeling zal worden ingericht, dan wel hoe een initiatief wordt opgepakt. Gebiedsontwikkeling doorloopt in principe het gehele proces. Voor initiatieven moet worden bepaald waar zij in het proces (bv bij Verkavelingsplan) kunnen instappen. De omvang van het plan van aanpak hangt af van de omvang van het project. Een haalbaarheidsanalyse maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de projectopdracht. Ook een Omgevingsanalyse maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de projectopdracht en betreft de 1e stap bij het opstellen van de projectopdracht. Onderdelen zijn: stakeholders (intern en extern), planning van de bestuurlijke besluitvorming en het communicatie en participatietraject (informerende, consulteren, participeren).

UITGIFTE

Verkoop, verhuur, erfpacht of andere gebruiksovereenkomst voor grond.

VERKAVELINGSPLAN

Deze tekening omvat een nadere uitwerking van de verkaveling en infrastructuur. Daarbij worden de verharding, infrastructuur, waterlopen en bomen aangegeven.

WEERSTANDVERMOGEN

De weerstandscapaciteit omvat alle beschikbare middelen en mogelijkheden waarmee de gemeente onverwachte en aanzienlijke financiële tegenvallers kan opvangen. Hierbij gaat het om reserves in het eigen vermogen en in de exploitatie, die kunnen worden ingezet zonder dat dit invloed heeft op lopend beleid en de uitvoering van taken. De omvang van de weerstandscapaciteit, evenals de gerelateerde risico's, wordt uitgedrukt in financiële termen.

In de Nota Weerstandvermogen en Risicobeheersing wordt de verhouding tussen de benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit (het weerstandsvermogen) geëvalueerd. Hierbij wordt ook gekeken naar de omvang van de algemene bedrijfsreserve nog voldoende is. Deze beoordeling omvat ook de risico's die verband houden met ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de grondexploitaties. Bovendien stelt de nota doelstellingen voor risicomanagement vast.