

Nota Grondbeleid Capelle aan den IJssel 2024

Samenvatting

De Nota Grondbeleid Capelle aan den IJssel 2024 is een vervanging van de Nota Grondbeleid 2018. De nota geeft het karakter van het grondbeleid die passend is voor de uitdagingen waar de gemeente voor staat. In het nieuwe grondbeleid is een vertaalslag gemaakt naar de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden en het door de Hoge Raad gewezen Didam-arrest van 26 november 2021. Daarnaast is de Nota Uitgifte van Openbaar Groen en Restgronden 2015 geüpdatet en in deze nota samengevoegd.

De Nota Grondbeleid is voor Capelle aan den IJssel een belangrijk middel in het verwezenlijken van haar ambities en doelstellingen. Grond vormt de basis voor ruimtelijke ontwikkeling en heeft hiermee directe invloed op belangrijke pijlers, zoals leefbaarheid, duurzaamheid, infrastructuur, economie en maatschappelijke voorzieningen. Het grondbeleid draagt bij aan de ontwikkeling en de groei van de stad en sluit aan bij de ambities uit de Stadsvisie.

In de Stadsvisie Capelle aan den IJssel heeft de gemeenteraad de belangrijkste ambities tot 2040 vastgesteld. De drie pijlers gaan uit van een Dorps Capelle, een Stads Capelle en een groen en waterrijk Capelle. In de omgevingsagenda worden de gemeentelijke ambities verder geconcretiseerd en zijn opgavengebieden aangewezen. De ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving brengen ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee, waarin voor de gemeente een (belangrijke) rol is weggelegd. De gemeente kan het grondbeleid inzetten als instrumentarium voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Capelle aan den IJssel blijft een situationeel grondbeleid voeren. Per situatie kiest de gemeente welk type grondbeleid het gewenste resultaat oplevert. Op basis van een stroomschema kan de gemeente kiezen uit een actief grondbeleid, een faciliterend grondbeleid of een participierend grondbeleid. Binnen het gekozen type grondbeleid heeft de gemeente verschillende instrumenten waarmee het kan werken om de gemeentelijke ambities te verwezenlijken. Ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2018 is er voor een actiever karakter gekozen. De meer integrale visie van de Omgevingsagenda geeft hier de grondslag voor.

1. Inleiding

De Nota Grondbeleid 2024 actualiseert de Nota Grondbeleid 2018. Recente ontwikkelingen hebben invloed op het gemeentelijke grondbeleid en daarmee is actualisatie belangrijk. De Nota Grondbeleid zet de koers uit voor Capelle aan den IJssel voor de komende jaren. Om het beleid rondom grondzaken centraal en overzichtelijk te houden is de Nota van Openbaar Groen en Restgronden 2015 geïntegreerd in de Nota Grondbeleid 2024.

1.1. Nota Grondbeleid 2018

Op 5 februari 2018 is de Nota Grondbeleid 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit was een update van de Nota Grondbeleid 2011 en een samenvoeging van de Nota Strategisch Verwerven 2013. In de periode van 2018 tot en met 2024 is er veel veranderd. De ambities, doelen en behoeftes van Capelle aan den IJssel zijn veranderd en de Omgevingswet is in werking getreden. Het grondbeleid moet worden aangepast aan deze nieuwe ontwikkelingen. Een evaluatie van de Nota Grondbeleid 2018 is de basis voor deze update.

Functioneren nota

In de Nota Grondbeleid 2018 is gekozen voor een sturend grondbeleid. Per situatie wordt gekeken welke vorm van grondbeleid passend is. Sinds de inwerkingtreding van de deze nota in 2018 zijn in totaal 1210 woningen gerealiseerd in Capelle aan den IJssel. Van dit totaal zijn 371 woningen gerealiseerd door middel van een grondexploitatieplan. De grond waarop deze woningen gerealiseerd zijn, was veelal in eigendom van de gemeente. In de looptijd de Nota Grondbeleid 2018 is er voor totaal 2,2 miljoen grond aangekocht verdeeld over 4 projecten. Hierbij is geen gebruik gemaakt van het vestigen van voorkeursrecht of onteigeningsprocedures. Voornamelijk is bij ontwikkelingen een passieve of faciliterende grondbeleid ingezet. De opbrengst door het verkopen van gemeentegrond bedroeg in deze periode 35,3 miljoen euro. Het merendeel hiervan bevond zich in ontwikkellocatie Fascinatio.

Wijzigingen

De afgelopen jaren zijn er veranderingen geweest in wet- en regelgeving. Dit heeft ertoe geleid dat enkele beleidspunten uit de nota van 2018 niet meer toepasbaar zijn. Deze wijzigen dus in de nieuwe nota. Als eerste is de Reserve Herstructurering Actief Grondbeleid (HAG) opgeheven. Het gevolg is dat

een groot deel van het financiële proces uit de nota van 2018 niet meer actueel is. Als tweede is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wet ruimtelijke ordening komen te vervallen. Het kostenverhaal in de nota dient uitgebreid en aangepast te worden naar de methodiek van de Omgevingswet. Als laatste is het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) in 2019 geüpdatet. Deze aanpassingen moeten meegenomen worden in de actualisatie.

Uitbreiding

Naast wijzigingen op de Nota Grondbeleid 2018 is het ook noodzakelijk om de nota uit te breiden op een paar punten. Door middel van grondbeleid streeft de gemeente haar (ontwikkelings)doelen na. In de nieuwe nota dienen de gemeentelijke doelstellingen beschreven te worden en de wijze waarop grondbeleid kan bijdragen aan het behalen van deze doelstellingen. Daarnaast moet de nota aansluiten op de laatst vastgestelde financiële verordening. Er mag geen verschil zijn tussen het grondbeleid en de financiële verordening over de werkwijze rondom verantwoording, reserve, voorziening, omgaan met risico en andere financiële kwesties. Als laatste is het toevoegen van een transparante besluitvorming van belang. De wijze waarop een beslissing voor het inzetten van het grondinstrumentarium wordt genomen moet door middel van een afwegingskader duidelijkheid scheppen. De keuze voor het inzetten van een instrument of ontwikkelingsrecht moet minder geld en meer opgave gestuurd zijn.

1.2.Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft een integrale benadering ten aanzien van de fysieke leefomgeving en hiermee een directe impact op het gemeentelijk grondbeleid en de grondexploitaties. Deze impact is onderdeel van de actualisatie.

Onder de Omgevingswet werkt de gemeente met een omgevingsplan deze vervangt het bestemmingsplan. Het omgevingsplan biedt meer regels en mogelijkheden voor het gebruik en de ontwikkeling van grond. Capelle aan den IJssel heeft hierdoor meer ruimte voor maatwerk en het stimuleren van duurzame ontwikkelingen. Daarnaast legt de Omgevingswet de nadruk op participatie en samenwerking bij ruimtelijke vraagstukken. Participatie kan plaatsvinden bij het opstellen van het omgevingsplan en bij de uitvoering van concrete plannen.

De Omgevingswet heeft ook gevolgen voor de instrumenten die de gemeente kan gebruiken bij grondexploitaties. Het instrumentarium is op onderdelen veranderd en stedelijke kavelruil is als nieuw instrument toegevoegd. In de Omgevingswet is geen maximale looptijd voor een grondexploitatie vastgesteld.

Aanvullend op het kostenverhaal biedt de Omgevingswet de mogelijkheid tot twee aanvullende financiële bijdragen. Een vrijwillige financiële bijdrage voor de ontwikkeling van een gebied en een afdwingbare financiële bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De financiële bijdragen kunnen alleen gevraagd worden voor investeringen die niet voldoen aan het kostenverhaal. In het hoofdstuk Capels grondbeleid wordt het kosten verhaal verder toegelicht.

Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het Didam-arrest gewezen. Het arrest heeft gevolgen voor het vervreemden van gemeentegrond en de praktijk van gebiedsontwikkeling. De Hoge Raad oordeelt in het arrest dat wanneer een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen aan derden, hij ruimte moet bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen als er meerdere gegadigden zijn, of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Het ten onrechte niet bieden van de door de Hoge Raad geformuleerde mededingingsruimte kan gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van koop-, huur-, bruikleen-, ruil-, opstal, en erfpachtovereenkomsten. Deze overeenkomsten vallen allemaal binnen de reikwijdte van het Didam-arrest. Het Didam-arrest is dus ook van invloed op de uitgifteprocessen van gemeentegrond binnen de gemeente Capelle aan den IJssel.

1.3.Nota Uitgifte van Openbaar Groen en Restgronden 2015

De Nota Uitgifte van Openbaar Groen en Restgronden 2015 dient ook een update te krijgen. Besloten is om deze update tegelijk te doen met de update van de Nota Grondbeleid 2018 en daarnaast de Nota Uitgifte Openbaar Groen en Restgronden in de nota te integreren. In het hoofdstuk instrumentarium wordt het beleid voor uitgifte van openbaar groen en restgronden beschreven. Met de inwerkingtreding van de Nota Grondbeleid 2024 vervalt de Nota Uitgifte Openbaar Groen en Restgronden 2015.

2.Capelse ambitie

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om het ruimtelijke beleid op een doelmatige wijze te realiseren. Het grondbeleid omvat dus ook geen visie over de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente. Het grondbeleid geeft wel duidelijkheid over het inzetten van instrumenten om de regie over de ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen voeren.

De gemeente heeft in de Stadsvisie en de verschillende programma's ambities en doelen vastgesteld. Het grondbeleid heeft invloed op de ruimtelijke opgaven die hierbij horen en moet aansluiten bij de opgave waar de gemeente voor staat.

Het grondbeleid worden ingezet voor het behalen van de gemeentelijke ambities. In dit hoofdstuk komen de ambities en doelen van Capelle aan den IJssel aan bod. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ambities en opgaven. Zo draagt het grondbeleid positief bij aan het ontwikkelen van de stad en het behalen van de visies en doelen.

2.1. Stadsvisie

De Stadsvisie vormt een brede toekomstvisie op de Capelse leefomgeving gericht op de ruimte, maatschappij en veiligheid. De Stadsvisie is ook een omgevingsvisie zoals bedoeld in de Omgevingswet. In de Stadsvisie zijn drie belangrijke pijlers opgenomen.

Dorps Capelle

Capelle voor elkaar waar het prettig en veilig wonen, werken en leven is.

De Nederlandse rijksoverheid heeft in de Nota Ruimtelijke Ordening 1966 Capelle aan den IJssel aangewezen als groeikern, ook wel New Town. Hierdoor is Capelle aan den IJssel de afgelopen 60 jaar gegroeid van een dorp naar een stad. Desondanks is het dorpse karakter nog aanwezig. Hierdoor wordt er de komende jaren ingezet op de volgende punten.

- **Doorstroming op gang brengen;**
Gericht aanbod voor empty-nesters en ouderen om starters en jonge gezinnen meer mogelijkheden te bieden.
- **Voorzieningen in de buurt;**
Het versterken van het draagvlak voor voorzieningen en het aanbod van voorzieningen aansluiten bij de verschillende doelgroepen.
- **Aanpassen naar doelgroep;**
Bestaande bebouwing aanpassen zodat deze beter aansluit bij de doelgroepen.
- **Mogelijkheden voor sociale contacten;**
Een kwalitatief goede leefomgeving die de mogelijkheid geeft om te bewegen, te spelen, te ontspannen en elkaar te ontmoeten.
- **Combinaties van voorzieningen.**
Slimme combinaties tussen maatschappelijke en commerciële functies zodat er draagvlak blijft voor een passend voorzieningenaanbod op buurtniveau.

Stads Capelle

Stedelijke zones rondom OV-punten

Als New Town heeft Capelle aan den IJssel een enorme groei doorgemaakt. De grond is vol gebouwd en er is weinig grond voor het ontwikkelen van nieuwbouw. De vraag naar nieuwbouw blijft echter groot. Vooral de vraag naar centraal ontsloten locaties met voorzieningen. De aanwezige OV-lijnen bieden mogelijkheden voor Capelle aan den IJssel. De komende jaren wordt ingezet op de volgende punten.

- **Verdichting;**
De OV-zones kunnen verdicht worden door een stedelijk gemengd programma van wonen, werken en voorzieningen.
- **Mogelijkheid voor hoogbouw;**
Capelse hoogbouw met een Capelse maat en typologie.
- **Hoogwaardige OV-verbindingen;**
Vanaf metrostation Capelle centrum in slechts 12 minuten naar metrostation Rotterdam Blaak.
- **OV-zones met potentie.**
Deze zones hebben de potentie om uit te groeien tot een specifiek Capels gemengd stedelijk milieu.

Groen en waterrijk Capelle

Het groen-blauwe raamwerk als drager

De aanwezigheid van groen en blauw heeft een positieve invloed op de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. Capellenaren waarderen de rustige, dorpse en groene kwaliteit van hun buurt. De gemeente streeft naar een duurzame leefomgeving. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten opgenomen.

- **Klimaat en energie;**

Gevels en daken inzetten voor energieopwekking, verkoeling door water vast te houden en te vergroenen.

- **Groen netwerk op stadsniveau;**
Op stadsniveau versterken van het groene netwerk van recreatieve routes en stadsparken.
- **Groene dooradering ;**
Op buurtniveau zorgen dat de groene dooradering kwalitatief en hoogwaardig blijft.
- **Recreatief regionaal netwerk;**
Verbindende recreatieve zones zijn dragers van een regionaal recreatief netwerk met koppelingen naar recreatieve gebieden.
- **Ondersteunende en recreatieve voorzieningen.**
Zones versterken met ondersteunende recreatieve voorzieningen, bijv. educatieve voorzieningen met aandacht voor cultuur-historische aspecten.

2.2 Omgevingsagenda

De Omgevingsagenda is een concretisering van de Stadsvisie. Hierin worden de ambities verder uitgewerkt. Enkele keuzes hebben betrekking op het grondbeleid. De definitieve Omgevingsagenda wordt in december 2024 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

In de concept Omgevingsagenda is opgenomen dat de gemeente meer regie wil hebben bij het verwezenlijken van haar ruimtelijke ambities. Dit door het inzetten van gemeentelijke en maatschappelijke eigendommen als vliegwiel. In gebieden met sociaal maatschappelijke opgaven waar de gemeente en haar partners een eigendomspositie hebben gaat de gemeente proactief en regisserend te werk. Er is een selectie en prioritering van gebieden waar proactief aan de slag wordt gegaan. Voorbeelden van deze gebieden zijn de Poortmolen, de Florabuurt en de Meeuwensingel.

2.3.Programma's

De afgelopen jaren zijn voor verschillende thema's binnen de gemeente programma's opgesteld. Niet alle programma's hebben betrekking op het grondbeleid. Onderstaand worden de punten die betrekking hebben op het grondbeleid kort toegelicht. In het grondbeleid moeten de ambities uit de programma's meegenomen worden.

Programma Economie

Het Programma Economie beschrijft waar de gemeente vanuit economisch oogpunt in 2030 wil staan. Voor verschillende thema's is er een visie opgesteld. Sommige visies brengen een ruimtelijke opgave met zich en hebben daarmee betrekking op het grondbeleid.

'Capelle heeft in 2030 moderne, flexibele, duurzame en aantrekkelijke bedrijfshuisvesting en (woon-) werkgebieden.'

'In 2030 heeft Capelle vitale, compacte winkelgebieden en moderne PDV-concepten met aantrekkelijke horeca.'

Programma Wonen

Het Programma Wonen 2024-2028 heeft voor het wonen in Capelle aan den IJssel vier ambities opgenomen: De betaalbare voorraad uitbreiden; zorgen dat woningen aantrekkelijk zijn voor verschillende doelgroepen; beschikbare woningen eerlijk verdelen; en Capellenaren voorop stellen.

Programma Duurzaamheid

In het Programma Duurzaamheid wordt ingegaan op klimaatadaptatie en biodiversiteit. Klimaatadaptatie kan problemen als hittestress en wateroverlast voorkomen. Vergroenen is de oplossing. Hiervoor moet in ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee worden gehouden. Het Programma Duurzaamheid zet in op Capelle als parkstad waar inwoners volop kunnen genieten van het groen en water.

Programma Mobiliteit

Een groeiende stad betekent meer vraag naar goede mobiliteit. Capellenaren hebben ruimte nodig voor de auto, de fiets, voetgangers en het openbaar vervoer. Mobiliteit heeft een grote invloed op de ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente wil met alle vervoersmiddelen goed bereikbaar zijn. Openbaar vervoer is belangrijk. Daarnaast moet de stad op het gebied van verkeer veilig, duurzaam en toekomstbestendig zijn.

Capelse keuze 1:

De gemeente zet het grondbeleid in voor het realiseren van de gemeentelijke doelen en ambities, zoals beschreven in de Stadsvisie en verschillende programma's.

3. Grondbeleidsvormen

De gemeente kan het grondbeleidinstrumentarium op verschillende manieren gebruiken. In de Nota Grondbeleid van 2011 en in de Nota Grondbeleid 2018 heeft Capelle aan den IJssel voor een sturend (situationeel) grondbeleid gekozen. Hierin wordt bij planontwikkelingen in een vroeg stadium bewust gekozen voor de wijze waarop het grondbeleidinstrumentarium wordt ingezet.

In hoofdlijnen zijn er twee uiterste vormen van grondbeleid: Actief- en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid verwerft de gemeente de benodigde gronden, en ontwikkelt deze gronden om vervolgens als bouw kavels aan derden te verkopen. Bij faciliterend grondbeleid is er een private ontwikkeling door een derde. De gemeente heeft alleen een faciliterende rol. Naast deze uiterste vormen is er ook een tussenvorm mogelijk, participierend grondbeleid. Namelijk participierend grondbeleid als hybride variant waarbij de gemeente en initiatiefnemer samenwerken.

Onderstaand tabel geeft de voor- en nadelen van de drie grondbeleidsvormen. In Bijlage 1 worden de drie grondbeleidsvormen verder toegelicht.

Grondbeleids-vormen	Voordelen	Nadelen
Actief grondbeleid	• Regie en sturing op de gemeentelijke ambities en doelen. • Makkelijker eisen stellen aan ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. • Financieel rendement.	• Financiële ruimte nodig. • Financiële risico's (waarde-daling van de grond). • Arbeidsintensief, vraagt om veel expertise.
Faciliterend grondbeleid	• Minder arbeidsintensief dan actief grondbeleid. • De marktpartij draagt het risico.	• Minder sturing op gemeentelijke ambities en doelstellingen • Geen financieel rendement.
Participierend grondbeleid	• Verdeling van de risico's. • Koppelen van elkaars kennis, financiële mogelijkheden en organisatorische kracht.	• Gemeentelijke ambities en doelen kunnen niet geheel worden behaald. • Veel en goede afstemming nodig.

4. Capelse grondbeleid

Het grondbeleid in Capelle aan den IJssel is een belangrijk middel voor het verwezenlijken van de ruimtelijke ambities. De keuzes voor het grondbeleid dienen de gemeente de mogelijkheid te geven om de ambities te verwezenlijken. De gemeente is gebaat bij een flexibele vorm van grondbeleid waarin verschillende grondbeleidsvormen gehanteerd kunnen worden, afhankelijk van factoren zoals locatie of project.

4.1. Situationeel grondbeleid

Capelle aan den IJssel hanteert een situationeel grondbeleid. De gemeente heeft te maken met projecten die veel verschillen van elkaar bijvoorbeeld op schaalgrootte, locatie en belangen. De rol die de gemeente speelt is daarom niet bij iedere ontwikkeling hetzelfde. De keuze voor situationeel grondbeleid geeft de gemeente per situatie de keuze voor de meest passende vorm van grondbeleid. Deze keuze wordt in een vroeg stadium gemaakt. De gemeente heeft hierbij de keuze uit de verschillende grondbeleidsvormen die in hoofdstuk 3 zijn beschreven. Het situationele grondbeleid heeft ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2018 een actiever karakter. De gemeente wil vaker actieve grondbeleid voeren om zo meer regie te kunnen hebben op de ontwikkelingen en om meer gemeentelijke ambities te kunnen realiseren.

Capelse keuze 2:

De gemeente kiest voor een situationeel grondbeleid.

4.2. Afwegingskaders

De keuze voor de rol van de gemeente bij ontwikkelingen is afhankelijk van verschillende factoren. Op pagina 12 is een beslisboom opgenomen. De beslisboom geeft aan welke type grondbeleid de gemeente toepast in verschillende situaties. De factoren zoals aangeven in de beslisboom worden hieronder verder toegelicht:

1. Draagt het initiatief bij aan de gemeentelijke ambities?

Een initiatief vanuit de markt of vanuit de gemeente moet voldoen aan de ambities zoals beschreven in de Stadsvisie en de Omgevingsagenda en de verschillende programma's, zoals beschreven in het hoofdstuk Capelse ambities.

2. Zijn er financiële of maatschappelijke belangen?

Niet elk initiatief voldoet aan de gemeentelijke ambities. Als een initiatief niet voldoet, maar wel financiële of maatschappelijke belang heeft, kan er wel medewerking verleend worden.

3. Betreft het een opgavegebied?

In de concept Omgevingsagenda zijn opgavegebieden opgenomen. Deze gebieden hebben prioriteit en de gemeente wil hier meer regie pakken op ontwikkelingen. Een initiatief in deze gebieden wil de gemeente actief oppakken, ondanks dat er misschien wel bereidheid is vanuit de markt.

4. Is er bereidheid vanuit de markt?

Als er marktpartijen zijn die een ontwikkeling willen realiseren kan de gemeente gebruik maken van de kennis van deze partijen. Als hiertoe geen bereidheid is, kan de gemeente kijken of zelf ontwikkelen mogelijk is.

5. Is er urgentie?

Is de ontwikkeling voor de gemeente wenselijk en is het urgent.

6. Is er grondeigendom? Of mogelijkheid tot aankoop?

Is de grond in gemeentelijk bezit?, en wanneer dit niet het geval is, is de gemeente bereid om de grond op een actieve manier te verwerven door gebruik te maken van het beschikbare instrumentarium (zie hoofdstuk 5).

7. Is het een haalbaar en/of wenselijk initiatief?

Een initiatief moet in principe voor de gemeente financieel haalbaar zijn. Ook moet er maatschappelijk draagvlak te zijn. Bij een financieel niet haalbaar initiatief kan de gemeente ervoor kiezen om de verliezen te dekken als het voor de gemeente wenselijk is dat het initiatief door gaat.

8. Zijn de risico's aanvaardbaar?

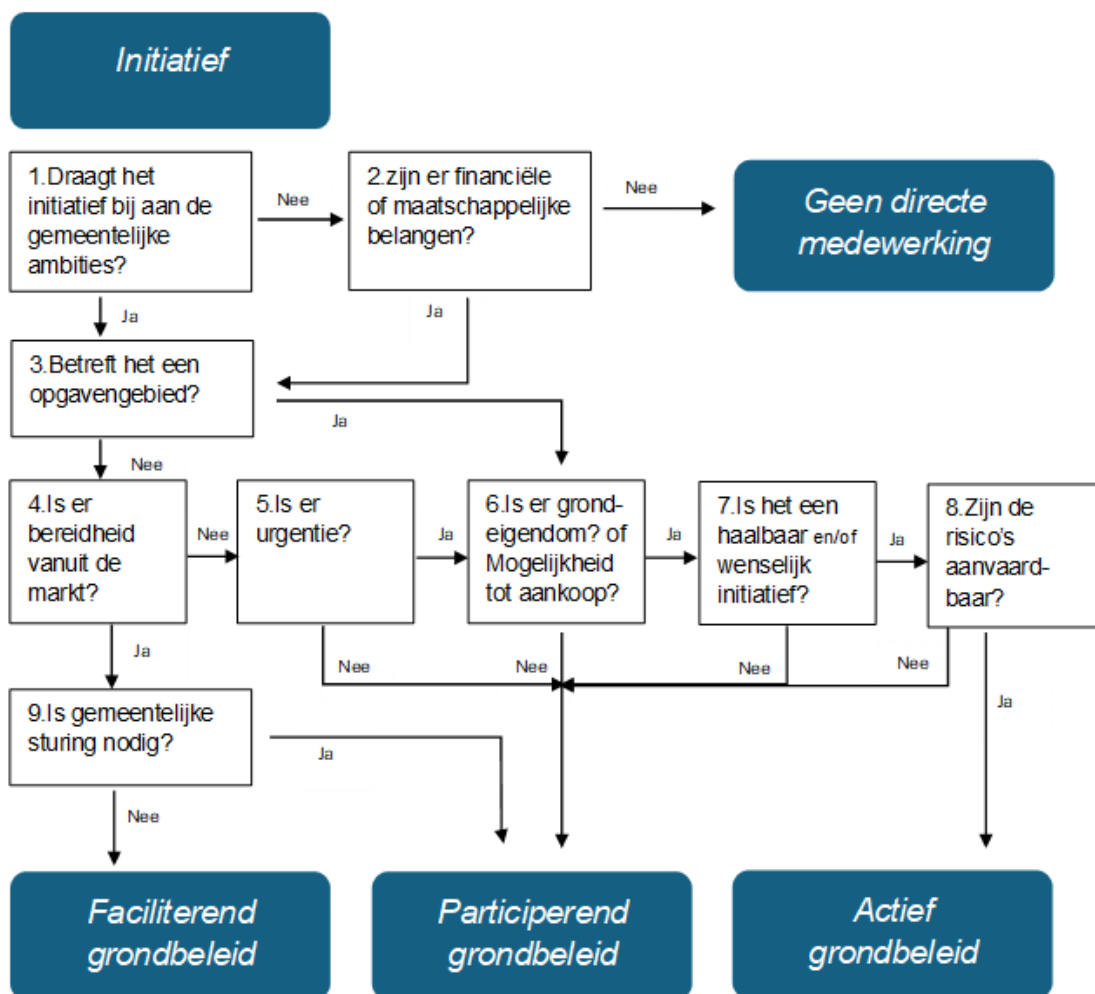
Ontwikkelingen brengen risico's met zich mee. De gemeente moet afwegen of deze risico's acceptabel zijn. Als dit het geval is, kan er een actief grondbeleid gevoerd worden.

9. Is gemeentelijke sturing nodig?

Een initiatief vanuit de markt kan gemeentelijke sturing nodig hebben om te slagen. In dit geval kan de gemeente kiezen voor participierend grondbeleid, of anders faciliterend.

Capelse keuze 3:

De gemeente kiest door middel van de in deze nota opgenomen beslisboom per situatie welk type grondbeleid gevoerd wordt.



5. Instrumentarium

Situationeel grondbeleid kan afhankelijk van de situatie verschillende vormen aannemen. De verschillende vormen van grondbeleid kennen verschillende instrumentaria om sturing uit te kunnen oefenen. Afhankelijk van de keuze voor het grondbeleid, volgend uit het schema op pagina 12 kan de gemeente een kiezen voor het inzetten van een instrument.

5.1. Verwerven

Bij de keuze voor een actief of participerend grondbeleid kan de gemeente kiezen om gronden te verwerven. Er zijn twee hoofdvormen te onderscheiden bij grondverwerving. Bij reguliere verwerving worden grondaankopen verricht in gebieden waar de gemeenteraad een grondexploitatie heeft vastgesteld. Strategische grondverwerving worden uitgevoerd ten behoeve van toekomstige plannen, daar waar de gemeenteraad nog geen grondexploitatie heeft vastgesteld. De raad heeft het college van burgemeester en wethouders gemachtigd om gronden en/of panden strategisch te verwerven met een maximum van drie miljoen euro per jaar. Bij deze verwerving wordt in het eerst volgende Planning & Control document, na verwerving, verantwoording afgelegd. Door de actievere rol kan de pot voor verwerving ontoereikend worden.

Capelse keuze 4:

De raad heeft het college van burgemeester en wethouders gemachtigd om gronden en/of panden strategisch te verwerven met een maximum van drie miljoen euro per jaar. Bij deze verwerving wordt bij het eerst volgende Planning & Control document, na verwerving, verantwoording afgelegd.

Uitgangspunt bij het verwerven van grond is dat de gemeente alleen gronden verwerft in gebieden die (her)ontwikkeld worden, waar de gemeentelijke doelstellingen worden gerealiseerd en/of de verwerving een toegevoegde waarde heeft voor de ontwikkelingen van de omgeving. Toegevoegde waarde ontstaat wanneer de aankoop mogelijkheden geeft tot het optimaliseren van de ontwikkelingen, het

versnellen van de ontwikkelingen en betere controle geeft op het risicomanagement. Binnen de verwerving kan de gemeente gebruikmaken van de volgende instrumenten.

Capelse keuze 5:

De gemeente verworft alleen gronden in te (her)ontwikkelande gebieden, als de gemeentelijke doelstellingen worden gerealiseerd en de verwerving een toegevoegde waarde heeft voor de ontwikkelingen van de omgeving.

Minnelijke verwerving

Bij de minnelijke verwerving komen de gemeente en de grondeigenaar op vrijwillige basis tot een grondtransactie. Wanneer de gemeente inzet op grondverwerving wordt er eerst ingezet op het minnelijk verwerven van de grond.

Capelse keuze 6:

De gemeente zet bij verwerving van gronden eerst in op minnelijke verwerving.

Voorkeursrecht gemeente

Op grond van de Omgevingswet kan de gemeente Capelle aan den IJssel een voorkeursrecht vestigen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht om als eerste te beslissen over de aankoop van een stuk grond in een bepaald gebied. Hiermee kan de gemeente de regie over ruimtelijke ontwikkelingen houden. Wanneer de gemeente een voorkeursrecht vestigt moet de eigenaar, wanneer die voornemens is om de onroerende zaak te verkopen, de onroerende zaak als eerst aan de gemeente aanbieden. Uitgangspunt is dat het voorkeursrecht alleen wordt ingezet als de gemeente een duidelijk doel heeft met de grond, er bestuurlijk draagvlak is voor het aankopen van de grond en de financiële middelen beschikbaar zijn.

Capelse keuze 7:

De gemeente zet het voorkeursrecht alleen in als de gemeente een duidelijk doel heeft met de grond, er bestuurlijk draagvlak is voor het aankopen van de grond en de financiële middelen beschikbaar zijn.

Onteigening

Onteigening is een gedwongen overdracht van het eigendomsrecht aan de overheid. Dit is tegen de wil in van de eigenaar. Onteigening kent een strikte procedure en biedt de eigenaar recht op volledige schadeloosstelling. Onteigening is een uitzonderlijke maatregel en een laatste redmiddel. Uitgangspunt is dat de gemeente geen gebruik maakt van onteigening, behalve in uitzonderlijke gevallen wanneer minnelijke verwerving niet lukt, het vestigen van een voorkeursrecht niet het gewenste resultaat behaalt en de grond dusdanig belangrijk is voor een ontwikkeling.

Capelse keuze 8:

De gemeente maakt geen gebruik van onteigening, behalve in uitzonderlijke gevallen.

Stedelijke kavelruil

Stedelijke kavelruil is als instrument geïntroduceerd in de Omgevingswet. Kavelruil is een hulpmiddel wanneer er een sterke versnippering is van het grondeigendom. Bij kavelruil is het mogelijk om gronden te ruilen, om zo een efficiëntere indeling te krijgen. Met een kavelruilovereenkomst kan een groot aantal koop- of ruilovereenkomsten in een overeenkomst worden opgenomen. Hierdoor is het gemakkelijker en financieel aantrekkelijker om de kavels te herindelen. Kavelruil is onder de Omgevingswet mogelijk in het landelijk- en het stedelijk gebied.

5.2. Uitgifte grond

De gemeente Capelle aan den IJssel geeft (bouw)grond uit aan particulieren en marktpartijen. Gebruikelijk gebeurt dit door middel van verkoop van de gronden. In dit geval wordt het volledige eigendomsrecht van de grond overgedragen aan de kopende partij. Bij gronduitgifte zet de gemeente bij voorkeur in op de verkoop van gronden. De prijzen worden bepaald in de grondprijzenbrief, welke jaarlijks door het college wordt vastgesteld. Naast uitgifte door verkoop kent de gemeente verschillende vormen van uitgifte.

Capelse keuze 9:

Bij gronduitgifte zet de gemeente in op de verkoop van gronden. De prijzen worden bepaald in de grondprijzenbrief.

Erfpacht

Erfpacht is een vorm van gronduitgifte waarbij pachter een beperkt zakelijk recht vestigt. In deze situatie blijft de gemeente eigenaar van de grond, maar heeft de pachter het recht om de grond te gebruiken en bebouwen. Hiervoor betaalt de pachter jaarlijks een erfpachtcanon. Uitgangspunt is dat er geen

nieuwe erfpachtcontracten worden afgesloten. Het college van burgemeester en wethouders kan hiervan gemotiveerd afwijken op grond van ruimtelijke en/of financiële belangen.

Capelse keuze 10:

De gemeente sluit geen nieuwe erfpachtcontracten. Het college van burgemeester en wethouders kan hiervan gemotiveerd afwijken op grond van ruimtelijke en/of financiële belangen.

Recht van opstal

Recht van opstal is een beperkt zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van derde gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Als er een recht van opstal wordt gevestigd ontstaat er een juridische scheiding tussen de grond en de opstal. Bij het vestigen van een recht van opstal geldt een marktconforme retributie.

Uitgifte grond onder Didam-arrest

Het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft gevolgen voor de uitgifte van gemeentelijke gronden. (Het Didam-arrest en de daarin beschreven procedure is nog niet volledig uitgekristalliseerd. De Hoge Raad wijst naar verwachting op 25 oktober 2024 opnieuw arrest op basis van de bodemprocedure. Het tweede (aanvullende) arrest van de Hoge Raad in de Didam zaak kan gevolgen hebben voor de reikwijdte en de uitvoering van de Didam-regels). De Hoge Raad heeft in het arrest geoordeeld dat wanneer een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen aan derden, hij ruimte moet bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Er dient zorgvuldig gemotiveerd te worden waarom met een bepaalde partij een overeenkomst wordt gesloten. De gemeente dient een passende mate van openheid te bieden met betrekking tot:

1. De beschikbaarheid van de onroerende zaak;
2. De selectieprocedure;
3. Het tijdschema;
4. De toe te passen selectiecriteria.

De gemeente moet voorafgaand aan de selectieprocedure tijdig duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten op een zodanige wijze bekend te maken dat (potentiële) gegadigde daarvan kennis kunnen nemen. De gemeente Capelle aan den IJssel heeft beleidsvrijheid om haar eigen selectiecriteria te hanteren. Deze selectiecriteria dienen objectief, redelijk en toetsbaar te zijn.

De Hoge Raad heeft ook een uitzondering geformuleerd op de plicht om een selectieprocedure te hanteren. Als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één potentiële gegadigde is, hoeft de gemeente geen mededingingsruimte te bieden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de uitgifte van snippergroen of restgronden waarbij de onroerende zaak grenst aan het perceel van slechts één andere eigenaar. Deze aangrenzende eigenaar is de enige potentiële gegadigde. Hierdoor blijft één-op-één uitgifte van snippergroen en restgronden mogelijk, mits er één aangrenzende eigenaar is. Er dient wel een passende mate van openbaarheid te worden verzekerd door iedere voorgenomen gronduitgifte bekend te maken op de gemeentepagina en in het Gemeenteblad. De regels zoals opgenomen in bijlage 3 (Uitgifte Openbaar groen en Restgronden) voldoen hiermee aan de Didam-regels.

In Bijlage 2 is een stroomschema opgenomen die voor de gemeente aangeeft of er volgens Didam-arrest een openbare selectieprocedure doorlopen dient te worden, of dat één-op-één uitgifte mogelijk is voor de gronduitgifte. Hierbij worden de te nemen stappen beschreven voor uitgifte bij een selectieprocedure en bij een één-op-één uitgifte.

Grondprijzenbrief

De gemeente geeft gronden uit aan bewoners en aan ontwikkelaars. Over de gronduitgifte moeten prijsafspraken gemaakt worden. Het college van Burgemeester en Wethouders stelt jaarlijks de grondprijzenbrief vast. Hierin wordt de hoogte van de diverse grondprijzen vastgesteld. De grondprijzenbrief heeft als doelstelling om zowel het bestuur als de organisatie inzicht te geven in de wijze van vaststelling en hoogte van de grondprijzen. De hoogte van de grondprijzen is bepalend voor de te genereren gemeentelijke opbrengsten. Hierbij is het streven om de door de gemeente gewenste economische en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het niet hanteren van marktconforme grondprijzen door de gemeente is in strijd met de Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun. Uitzondering hierop is de grondprijs voor sociale huur. Hiervoor worden vaste grondprijzen gehanteerd. De prijzen worden bepaald door de comparatieve methode (vergelijking met omliggende gemeente). Deze prijzen zijn niet marktconform. Dit is mogelijk omdat sociale huurwoningen onder de DAEB vrijstelling vallen (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Door het opstellen van de grondprijzenbrief en het jaarlijks actualiseren hiervan,

worden door de gemeente marktconforme prijzen toegepast. Hiermee wordt (ongeoorloofde) staatssteun voorkomen.

Capelse keuze 11:

Jaarlijks wordt door het college een grondprijzenbrief met de actuele grondprijzen vastgesteld.

5.3. Uitgifte Openbaar groen en Reststroken

In Capelle aan den IJssel kunnen bewoners openbaar groen en/of reststroken kopen of huren voor het vergroten van de tuin. Hiervoor dient een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente. Bij toekenning van de aanvraag verandert het openbaar groen en/of reststrook in privéterrein. In situaties waarbij de bewoners de tuin al hebben vergroot zonder toestemming van de gemeente wordt getoetst of de grond in aanmerking komt voor uitgifte. Als dit niet het geval is moet de grond teruggevorderd worden. De grond wordt ontruimd en opnieuw ingericht als gemeentegroen. De uitgifte criteria voldoen aan de volgende eisen:

- Objectieve criteria geven aan wanneer grond in aanmerking komt voor uitgifte en wanneer niet, zodat in gelijke gevallen dezelfde beslissing kan worden genomen;
- De criteria zijn efficiënt en klantgericht en worden op een heldere manier gecommuniceerd;
- De criteria zijn van toepassing op koop van de grond (door eigenaren), huur van de grond (door huurders en eigenaren) en op oneigenlijk grondgebruik;
- De criteria beschrijven de acties die ondernomen worden ter bevordering van uitgifte;
- De criteria beschrijven hoe omgegaan wordt met situaties van oneigenlijk grondgebruik;
- Er wordt geen uitspraak gedaan over in het verleden behandelde zaken. Het kan zijn dat opnieuw indienen van en verzoek een andere beslissing geeft.

Toetsingscriteria

In de beslisboom die opgenomen is op pagina 19 staan de criteria waaraan voldaan dient te worden, voordat er tot uitgifte van de grond overgegaan kan worden. De toetsingscriteria zijn onderverdeeld in vier categorieën en worden verder uitgelicht in Bijlage 3. Daarnaast gelden de volgende randvoorwaarden.

Groene erfafscheiding:

Uitgifte mag niet te koste gaan van de kwaliteit van een buurt. Hiervoor is een groene erfafscheiding verplicht. In bijlage 3 zijn voorwaarde opgenomen waaraan een groene erfafscheiding moet voldoen.

>50% van de uitbreiding groen:

In het programma duurzaamheid wordt vanuit de klimaatadaptatie ingezet op vergroening. Minder tegels en meer groen zorgen voor een snellere opname van regenwater, herstel van biodiversiteit en een koelere stad. Bij de uitgifte moet minimaal 50% van de uitgegeven grond groen blijven. Aangezien de uitgegeven grond eerst groen was kan door deze eis het oppervlakte verharding in de stad toenemen, voorheen was er echter geen verplichting tot het inrichten van de gehuurde of gekochte grond met minimaal 50% groen. Het toevoegen van de eis is dus een groene verbetering en randvoorwaarden.

De gemeente handhaaft na uitgave of er aan de randvoorwaarde wordt voldaan. De controle vindt steekproefsgewijs plaats. Huurders en kopers die niet voldoen aan de voorwaarde worden aangeschreven en gewezen op de (kwalitatieve) verplichtingen en bedingen zoals omschreven in de overeenkomst, zoals bijvoorbeeld een boetebeding of een ontbindingsmogelijkheid.

Capelse keuze 12:

De gemeente geeft bewoners de mogelijkheid tot het kopen of huren van openbaar groen en reststroken. De mogelijkheid tot uitgifte wordt bepaald door de in deze nota opgenomen beslisboom. Wanneer uitgifte volgens de beslisboom mogelijk is moet ook nog voldaan worden aan enkele randvoorwaarden.

Verhuur weilanden

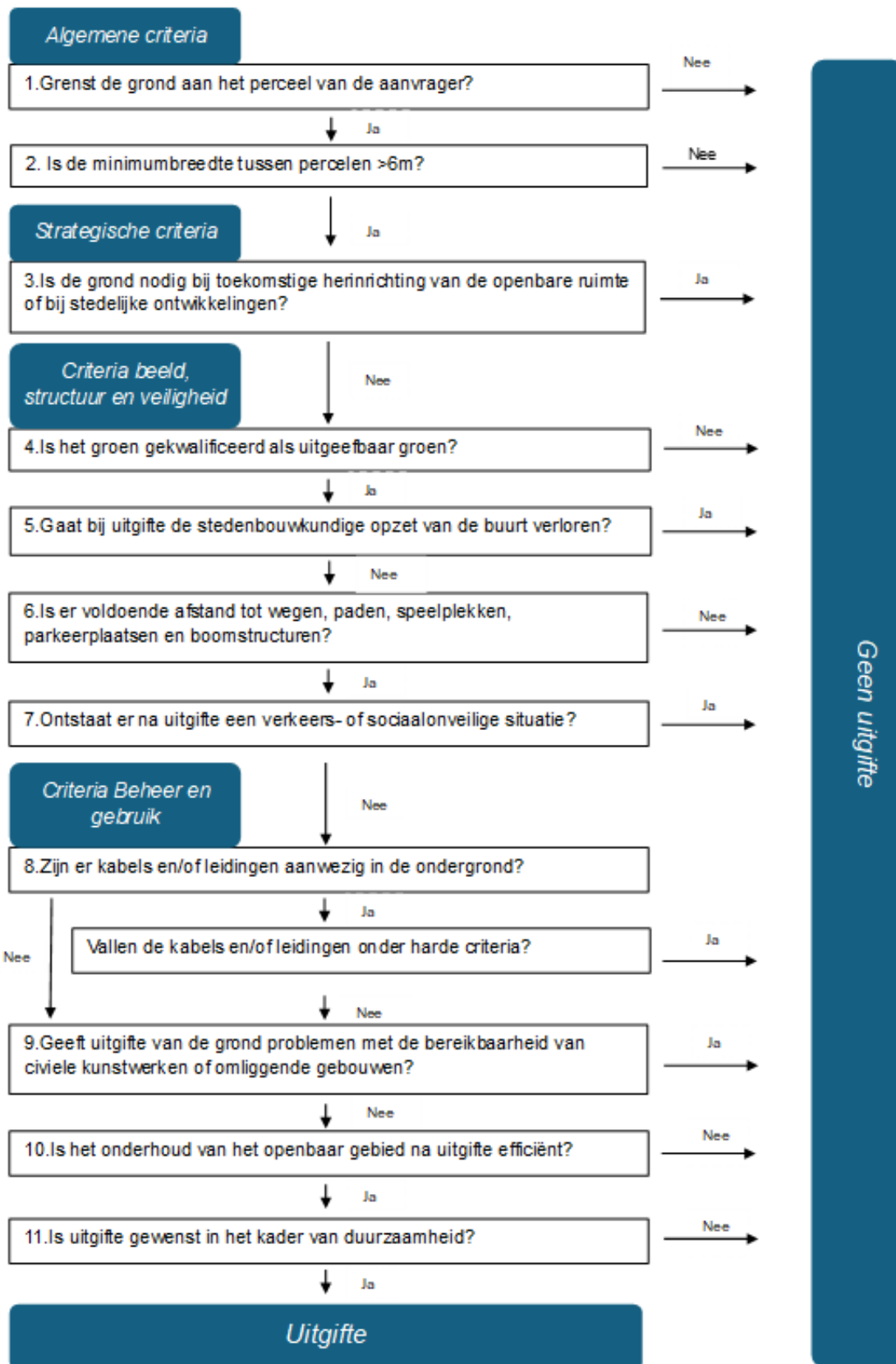
Naast het openbaar groen en de reststroken verhuurt de gemeente weilanden voor hobbyvee. Om in aanmerking te komen voor het huren van een weiland dient de huurder in het bezit te zijn van eigen, hobbymatig gehouden hobbyvee. Plaatsing van andermans hobbyvee is niet toegestaan. In de huur-overeenkomst staan meer voorwaarden over de huur van het weiland. Handhaving van de voorwaarden vindt steekproefsgewijs plaats. Huurders die niet voldoen aan de voorwaarden worden aangeschreven en gewezen op de artikelen zoals omschreven in de huurovereenkomst.

Bij de verhuur van de weilanden wordt gebruik gemaakt van een wachtlijst. Wanneer een weiland beschikbaar komt, wordt deze aangeboden aan de eerste op de wachtlijst. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de wachtlijst en het weiland toe kennen aan een andere gegadigde. De weilanden worden alleen verhuurd aan inwoners van de gemeente Capelle aan den IJssel.

De huurprijs voor de weilanden wordt jaarlijks vastgesteld in de grondprijzenbrief. Deze prijs is voor de gemeente minimaal kostendekkend en is gebaseerd op grondprijzen van weilanden in de omgeving. Oude overeenkomsten worden wel geïndexeerd, maar niet opgehoord naar de grondprijzenbrief. Pas bij mutatie naar nieuwe huurder wordt conform de grondprijzenbrief een voorstel gedaan.

Groen adopteren (zelfonderhoud) en geveltuinen

Naast het huren en kopen van openbaar groen is het voor bewoners ook mogelijk om openbaar groen te adopteren en te onderhouden en/of een geveltuin aan te leggen.



5.4. Kostenverhaal

Actief grondbeleid genereert de gemeente inkomsten door de uitgifte van gronden. Wanneer de gemeente geen grondposities heeft en een faciliterende of participerende rol bekleedt, maakt zij wel kosten,

maar genereert zij geen inkomsten. Kosten uit een ontwikkeling worden in dit geval verhaald op de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is in de Omgevingswet opgenomen onder artikel 13.6. De verplichting tot kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige bouwplannen. Bij een plan dat onder het kostenverhaal niet financieel uitvoerbaar is, kan de gemeente planologische medewerking weigeren.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst. De gemeente maakt hierin afspraken met een private partij over de ruimtelijke ontwikkelingen. In de overeenkomst worden de taakverdeling, verantwoordelijkheden en risico's vastgelegd. Ook kunnen hierin voorwaarden aan de ontwikkeling opgenomen worden.

Capelle aan den IJssel sluit een anterieure overeenkomst af bij bouwplannen waarbij het kostenverhaal verplicht is. Hiermee kan de gemeente de te maken/gemaakte kosten verhalen op de initiatiefnemer. Bij omvangrijkere planontwikkelingen wordt er voorafgaand aan de anterieure overeenkomst een intentie overeenkomst gesloten. Een ontwikkelingsprocedure die in strijd is met het omgevingsplan kan pas van start gaan als het kostenverhaal verzekerd is. Voor ontwikkelingen waarvoor het kostenverhaal niet verplicht is, verhaalt de gemeente de door haar te maken/gemaakte kosten door het heffen van leges op grond van de legesverordening.

Capelse keuze 13:

De gemeente sluit een anterieure overeenkomst af bij bouwplannen waarbij het kostenverhaal verplicht is. Bij omvangrijkere planontwikkelingen wordt er voorafgaand aan de anterieure overeenkomst een intentie overeenkomst gesloten.

Capelse keuze 14:

Een ontwikkelingsprocedure die in strijd is met het omgevingsplan kan pas van start gaan als het kostenverhaal verzekerd is.

Capelse keuze 15:

De gemeente verhaalt de door haar te maken/gemaakte kosten, voor ontwikkelingen waarvoor het kostenverhaal niet verplicht is, door het heffen van leges volgens de legesverordening.

Samenwerking marktpartijen

Capelle aan den IJssel kan bij een ontwikkeling ook kiezen om samen te werken met een private marktpartij, dan is sprake van participierend grondbeleid. Een samenwerking kan op verschillende manieren vorm gegeven worden afhankelijk van welke rol de gemeente wil innemen in de samenwerking. Er zijn meerdere samenwerkingsvormen. De bekendste twee zijn het bouwclaim-model en het concessie-model. Het bouwclaim-model geeft de ontwikkelaar recht op het ontwikkelen van woningen in ruil voor het inbrengen van een grondpositie in de gemeentelijke grondexploitatie. Bij het concessie-model is de gemeente grondeigenaar en verkoopt deze onder voorwaarde door aan de ontwikkelaar. In de voorwaarden wordt de planontwikkeling neergelegd bij een private partij. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst.

Uitgangspunt bij de keuze van de samenwerkingsvorm is dat de gemeente de keuze voor de samenwerkingsvorm maakt op basis van de eigen gemeentelijke grondpositie en het belang dat de gemeente zelf op de desbetreffende locatie heeft. Daarnaast moet een samenwerking altijd meerwaarde opleveren voor beide partijen. Bij de selectie van marktpartijen worden de regels van het gemeentelijke aanbestedingsprotocol gevolgd. Het bevorderen van marktwerking is hierbij leidend.

Capelse keuze 16:

De gemeente maakt de keuze van de samenwerkingsvorm op basis van de eigen gemeentelijke grondpositie en het belang dat de gemeente zelf op de desbetreffende locatie heeft.

Verevening sociale woningbouw

Om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren, richten de gemeente een reserve 'verevening sociale woningbouw' op. Op sommige locaties kan meer sociale woningbouw gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt nauw samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie. Aangezien het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, wordt voorgesteld om een reserve in te zetten om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Woningbouwprojecten die minder dan 30% sociale huurwoningen realiseren doen een afdracht aan het vereveningsfonds. Bij een nieuw project met meer dan 30% sociale huurwoningen, ontvangt de ontwikkelaar een bijdrage uit deze reserve. Zo waarborgen we op het niveau van de gemeente de realisatie van voldoende sociale huurwoningen,

maar wordt ook maatwerk per project geboden.. De voorwaarden zoals hoogte van de afdracht en de bijdrage worden later uitgewerkt. Om een bijdrage uit de reserve te kunnen doen als er nog geen storting vanuit een ander project is gedaan, kan worden gekozen om vanuit de gemeente een startbedrag in de reserve te storten. Dit wordt meegenomen bij het verder uitwerken van dit actiepunt.

De uitwerking van deze financieel afdwingbare bijdrage is opgenomen als actiepunt in het Programma wonen 2024-2028. Een voorstel voor het instellen van het fonds wordt eind 2024 door het college voorgelegd aan de gemeenteraad.

Vrijwillige of afdwingbare financiële bijdrage

De Omgevingswet geeft naast het kostenverhaal de gemeente de mogelijkheid tot een financiële bijdrage. De financiële bijdrage is te verdelen in een vrijwillige- en een afdwingbare financiële bijdrage. Deze bijdragen kunnen worden gevraagd voor investeringen die niet voldoen aan de criteria van het kostenverhaal. Daarnaast dient een bijdrage een verband te hebben met het initiatief en kan deze alleen gevraagd worden. Momenteel maakt de gemeente geen gebruik van vrijwillige of afdwingbare financiële bijdrage. In de Omgevingsagenda is opgenomen dat andere instrumenten zoals revolverende fondsen verder verkend wordt.

6.Financiële kaders

De financiële kaders van deze Nota Grondbeleid worden hoofdzakelijk bepaald door wat is voorgeschreven in de 'Notitie Grondbeleid in de begroting en jaarstukken' van de Commissie BBV en de Financiële verordening gemeente Capelle aan den IJssel 2023. Indien genoemde stukken worden geactualiseerd of herzien dan zal de meest actuele versie leidend zijn voor deze kaders. Hieronder wordt de Capelse werkwijze beschreven voor de financiële administratie en verantwoording van het grondbeleid.

6.1.Vorbereidingskredieten

Voordat sprake is van een vastgestelde grondexploitatie, dient voor projecten in de initiatieffase (en soms ook nog in de projectdefinitiefase) een voorbereidingskrediet te worden aangevraagd bij de gemeenteraad. Dit krediet is bedoeld om kosten in de voorbereiding te kunnen dekken, totdat sprake is van een vastgestelde grondexploitatie of een anterieure overeenkomst. Het krediet kan door de gemeenteraad worden gevoteerd op basis van een door het college van B&W goedgekeurd projectplan.

Bij voorbereidingskosten valt onder meer te denken aan inzet van het ambtelijk apparaat (apparaatskosten), het inhuren van externe projectmedewerkers of extern advies en het laten uitvoeren van diverse onderzoeken (bijvoorbeeld ecologisch onderzoek, bodemonderzoek etc.).

Volgens de notitie van de Commissie BBV is deze werkwijze toegestaan onder de volgende drie (cumulatieve) voorwaarden:

1. De kosten passen binnen de kostensoortenlijst zoals beschreven in art. 8.15 van het Omgevingsbesluit.
2. De kosten mogen maximaal 5 jaar als voorbereidingskosten geadministreerd worden. Daarna moet er 1) een grondexploitatie geopend worden of 2) het kostenverhaal verzekerd zijn (middels overeenkomst) of 3) de kosten afgeboekt worden ten laste van het jaarresultaat.
3. De plannen tot ontwikkeling waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt moeten bestuurlijk instemming hebben (college- en/of raadsbesluit).

6.2.Start en looptijd grondexploitatie

Het startpunt van een grondexploitatie, formeel 'bouwgrond in exploitatie (BIE)' genoemd, is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment is de grondexploitatie geopend en kunnen voorbereidingskosten bij opening van de grondexploitatie onderdeel uitmaken van de desbetreffende grondexploitatie als gemaakte kosten (boekwaarde).

Om de risico's, die samenhangen met langlopende projecten, te beperken, is het uitgangspunt dat de looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal 10 jaar bedraagt. Een langere looptijd is mogelijk, maar hiervoor moet een goede motivering zijn.

6.3.Verantwoording en actualisatie

Het BBV schrijft voor dat de grondexploitaties minimaal jaarlijks geactualiseerd dienen te worden. De gemeente Capelle aan den IJssel rapporteert hierover door middel van een geheime bijlage bij de Capelle bouwt aan de Stad monitor (CBADS). Deze monitor wordt jaarlijks tegelijk met de voorjaarsnota aangeboden aan de gemeenteraad. Met deze rapportage wordt op transparante wijze inzicht gegeven in de gemeentelijke grondexploitaties. De informatie in de rapportage heeft voornamelijk betrekking

op het programma, de planning (fasering), plankosten, bouw- en woonrijp maken, (reken)parameters en (grond)prijzen. Op basis van deze factoren wordt een meerjarenprognose van kosten, opbrengsten en resultaat gemaakt. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de risico's van de grondexploitaties en het effect op het benodigde weerstandscapaciteit. De onderstaande spelregels zijn daarbij geldend en in lijn met de regels van de commissie BBV.

Capelse keuze 17:

De gemeente rapporteert jaarlijks over de grondexploitaties door middel van een geheime bijlage bij de Capelle bouwt aan de Stad monitor. Deze monitor wordt jaarlijks tegelijk met de voorjaarsnota aangeboden aan de gemeenteraad.

6.4.Parameters, winsten en verliezen

Het te hanteren rentepercentage moet conform het BBV als volgt worden bepaald: het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, ook wel weighted average cost of capital (WACC). De rentetoerekening vindt plaats op basis van de boekwaarden van de grondexploitaties tot en met 31 december. De disconteringsvoet die conform BBV moet worden gehanteerd is voor alle gemeenten bepaald op 2%. De overige parameters, waaronder meerjarige kosten- en opbrengstenstijgingen worden jaarlijks door team planeconomie van SO herzien en vastgelegd in een cluster overstijgend parameteradvies.

Capelse keuze 18:

De gemeente herzielt en stelt parameters, waaronder meerjarige kosten- en opbrengstenstijgingen jaarlijks vast in een cluster overstijgend parameteradvies.

Volgens het realisatiebeginsel dient winst te worden genomen wanneer voldoende zekerheid is over de winst. Indien daarover voldoende zekerheid bestaat binnen de grondexploitaties worden de verplichte winstnemingen gedaan conform het BBV. Hierbij wordt de percentage of completion (POC)-methode gevolgd. Dat betekent dat er winst wordt genomen naar rato van de realisatie van het project. Als bijvoorbeeld 50% van de kosten is gemaakt en 50% van de opbrengsten is gerealiseerd, is de projectrealisatie $50\% \times 50\% = 25\%$. In het betreffende jaar wordt dan 25% van het verwachte positieve eindresultaat uitgenomen als winstneming. 'Indien sprake is van winstnemingen in eerdere jaren, wordt de nieuwe winstberekening verminderd met de reeds in eerdere jaren genomen winst.'

Voor verliesgevende (negatieve) grondexploitaties moet een verliesvoorziening worden getroffen ten laste van de Algemene Reserve op het moment dat deze bekend zijn. Dit is in de regel bij opening of herziening van een grondexploitatie. Verliesvoorzieningen van een grondexploitatie worden bepaald op basis van het voorziene resultaat op eindwaarde. Hiermee zal de verliesvoorziening voldoende zijn om aan het eind van het project het negatieve resultaat op te vangen.

6.5.Risico's en weerstandscapaciteit

Voor alle grondexploitaties en overige projecten met grote ruimtelijke en financiële impact wordt een uniform risicoanalysemodel gehanteerd. De methodiek is gebaseerd op de RISMAN-methode, waarmee risico's overzichtelijk geïdentificeerd, gekwantificeerd en van beheersmaatregel voorzien kunnen worden. Daarnaast kan de analyse doorlopend actueel gehouden worden, zodra de effecten van een uitgevoerde beheersmaatregel het risico zichtbaar reduceren. De analyses worden minimaal één keer per jaar geactualiseerd door de projectteams, waarbij er vanuit iedere discipline input kan worden geleverd.

Het product van de trefkansen en de financiële effecten in de risicoanalyse bepaalt per risico de benodigde weerstandscapaciteit. De optelling hiervan bepaalt de benodigde weerstandscapaciteit voor het project. En vervolgens kan ook van alle grondexploitaties en overige projecten tezamen de benodigde weerstandscapaciteit worden bepaald. Het (mogelijke) effect van een uitgevoerde beheersmaatregel wordt buiten beschouwing gelaten voor de weerstandscapaciteit. Dit effect zal pas bij actualisatie zichtbaar worden in de resultaten.

Over de weerstandscapaciteit stelt het BBV het volgende: "Wanneer een gemeente niet kiest voor een afzonderlijke reserve inzake grondbeleid kan in de paragraaf grondbeleid worden aangegeven op welke wijze bij het bepalen van de weerstandscapaciteit (o.a. algemene reserve) voor de gehele gemeente rekening wordt gehouden met de projectspecifieke en conjunctuur- en marktrisico's inzake het grondbeleid. Hierbij is van belang inzicht te hebben hoeveel weerstandscapaciteit wordt aangehouden om de risico's van het grondbeleid te kunnen opvangen."

Bijlage 1 toelichting grondbeleidsvormen

Actief grondbeleid

Een gemeente die voor actief grondbeleid kiest verworft en ontwikkelt de gronden zelf. De volledige grondexploitatie is voor eigen rekening en risico van de gemeente. Bij actief grondbeleid kan de gemeente gebruik maken van verschillende instrumenten: minnelijke verwerving, het vestigen van voorspreekrecht en onteigenen. Hierna worden de gronden bouw- en woonrijp gemaakt voor de gronduitgifte.

Rol gemeente

Bij actief grondbeleid verworft de gemeente de grond door middel van aankoop, onteigening of ruil om de regie te behouden over de ruimtelijke ontwikkelingen binnen haar gebied. Daarnaast beheert de gemeente de verworven gronden en beslist over de bestemming en het gebruik ervan in lijn met de ruimtelijke visie en beleidsdoelen. De gemeente kan gronden zelf ontwikkelen of samenwerken met private partijen om de ontwikkeling te realiseren.

Ruimtelijke doelen

Doordat de gemeente de controle heeft over de grondposities kan gestuurd worden op de realisatie van de ruimtelijke visie, zoals voldoende woningen, bedrijventerreinen en groenvoorzieningen. Via actief grondbeleid kan gestreefd worden naar een hoge kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkelingen. Zo kan makkelijker eisen gesteld worden aan duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Risico's

Actief grondbeleid heeft een hoger risico voor de gemeente. Financieel gezien zijn risico's bij de verwervingskosten, de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte. Daarnaast is deze vorm van grondbeleid arbeidsintensief en kost het veel ambtelijke capaciteit en expertise. Een andere risico is waardedaling van de aangekochte of eigen grond. Hier tegenover staat dat actief grondbeleid een financieel rendement kan opleveren.

Faciliterend grondbeleid

Een gemeente die faciliterend grondbeleid voert heeft de gronden niet in eigen bezit. De gronden zijn in dit geval in het bezit van private grondeigenaren. De gemeente heeft een meer ondersteunende rol ten opzichte van de private partijen bij de ruimtelijke ontwikkeling. Dit type grondbeleid richt zich op het creëren van de juiste randvoorwaarden en het bieden van ondersteuning om ontwikkeling te realiseren.

Rol gemeente

De gemeente stelt de ruimtelijke kaders voor ontwikkeling vast doormiddel van het Omgevingsplan en de Stadsvisie. Op deze manier kan de gemeente sturen, echter zijn er minder mogelijkheden tot sturen dan bij een actief grondbeleid.

Ruimtelijke doelen

Ondanks dat de gemeente de grond niet in eigendom heeft, kan door het stimuleren van de initiatiefnemer wel gestuurd worden op ruimtelijke doelen, zoals sociale woningbouw. Door ruimte te geven aan private partijen om te investeren en te ontwikkelen, kan de gemeente profiteren van de expertise en het kapitaal van de markt. Om de marktinitiatieven te laten bijdragen aan de ruimtelijke doelen, zet de gemeente haar ambtelijke capaciteit in door zich te focussen op regievoering en beleidsontwikkeling.

Risico's

De realisatie van ruimtelijke doelen is afhankelijk van de snelheid, bereidheid en (financiële) capaciteit van private partijen om te investeren en te ontwikkelen. Daarbij komt dat de gemeente minder directe invloed heeft, waardoor de ontwikkeling van gronden niet altijd in lijn is met de ruimtelijke doelen. Ongelijke ontwikkelingen kunnen ontstaan omdat de makkelijke locaties ontwikkeld worden en de moeilijkere, minder winstgevende, locaties niet.

Participerend grondbeleid

Participerend grondbeleid ook wel samenwerkend grondbeleid, is een vorm waarbij de gemeente samenwerkt met marktpartijen voor het ontwikkelen van gronden. Dit is een tussenvorm van actief en faciliterend grondbeleid. De gemeente kan op verschillende manieren samenwerken met particuliere ondernemingen in grondexploitaties en/of het realiseren van vastgoed. In samenwerking worden de gronden bouw- en woonrijp gemaakt en verkocht waarbij de rekening en risico's gezamenlijk zijn. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen, welke worden uitgewerkt in het hoofdstuk kostenverhaal.

Rol gemeente

De gemeente fungeert bij samenwerkend grondbeleid als een facilitator en/of coördinator van samenwerkingsverbanden. Samenwerking tussen publieke en private partijen vraagt om gezamenlijke doelen en strategieën. De gemeente voert de regie bij het project en moet draagvlak creëren. Door het samen

inbrengen van kennis, financiële mogelijkheden en organisatorische kracht kan een kwalitatief beter plan ontstaan.

Ruimtelijke doelen

Bij een samenwerking heeft de gemeente niet de volledige regie, maar is er een gedeeltelijke verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke doelen. Samenwerken bundelt de krachten waardoor er innovatieve oplossingen en creatieve ontwikkelingsconcepten kunnen ontstaan. De gemeente houdt haar publiek-rechtelijke verantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening en kan hiermee sturen op ontwikkelingen.

Risico's

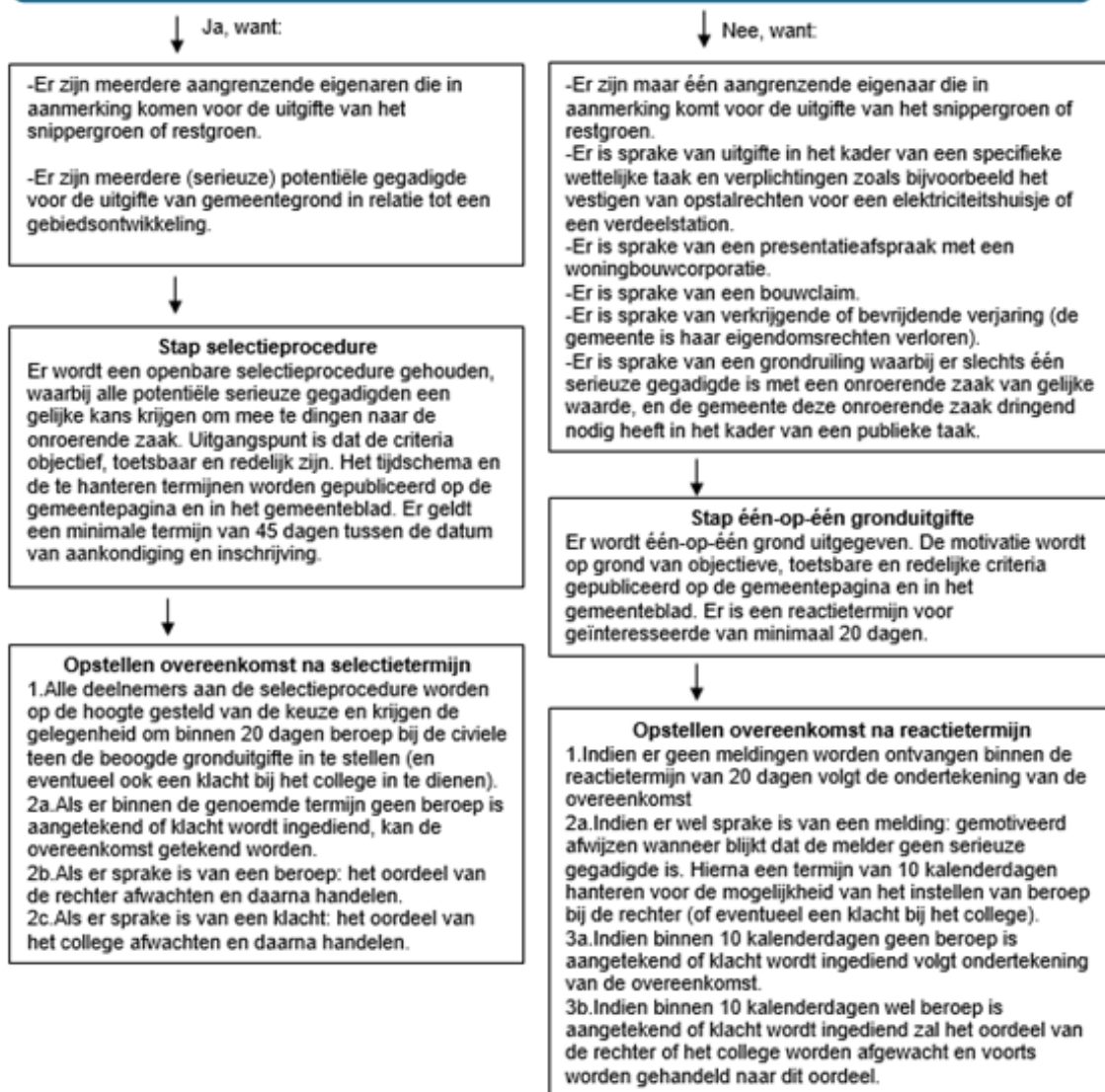
De samenwerking tussen gemeente en private partijen kan complex zijn. Verschillende partijen kunnen verschillende belangen hebben. Het bereiken van consensus kan een tijdrovend en moeilijk proces zijn. Financieel zijn er ook risico's, net als bij actief grondbeleid zit dit in de verwerving en bouw- en woonrijp maken van de gronden. De risico's zijn wel gedeeld met de samenwerkende private partij.

Bijlage 2 Stroomschema Gronduitgifte Didam-arrest

Juridische aanpak gronduitgifte conform het Didam-arrest

Koop De onroerende zaak wordt in eigendom overgedragen tegen betaling van een koopsom. De gemeente verliest haar eigendomsrecht.	Ruil De gemeente ruilt haar grond met een andere grondeigenaar om een ontwikkeling mogelijk te maken.	Huur De onroerende zaak blijft eigendom van de gemeente en kan, onder voorwaarde door een derde worden gebruikt tegen betaling van huur. Dit geldt vanaf een minimale oppervlakte van 4m ² .	Recht van opstal Een zakelijk recht. De onroerende zaak blijft eigendom van de gemeente. De aan te brengen opstal wordt geen eigendom van de gemeente. Dit tegen betaling van retributie.	Bruikleen De onroerende zaak blijft eigendom van de gemeente en kan, onder voorwaarde door een derde om niet worden gebruikt. Dit geldt tot een maximum oppervlakte van 4m ² .	Recht van erfpacht Zakelijk recht. De onroerende zaak blijft eigendom van de gemeente en kan, onder voorwaarde door een derde worden gebruikt. De erfpachter heeft vrijwel dezelfde rechten als de grondeigenaar. Dit tegen betaling van canon.
--	---	---	---	---	---

Is er een openbare selectieprocedure nodig voor beoogde gronduitgifte?



Bijlage 3 Uitgifte van Openbaar Groen en Restgronden

In de beslisboom op pagina 19 zijn verschillende criteria opgenomen voor het besluit van het wel of niet uitgeven van gemeentegrond. De toetsingscriteria zijn onderverdeeld in vier categorieën:

- Algemene criteria (1 en 2): Stelt eisen aan uit te geven kavels m.b.t. begrenzing en aansluitingen;
- Strategische criteria (3): Voorkomt dat gronden uitgegeven worden die later nodig zijn voor (her)ontwikkeling;
- Criteria beeld, structuur en veiligheid (4,5,6 en 7): Zorgt ervoor dat de openbare ruimte aantrekkelijk en veilig blijft;
- Criteria beheer en gebruik (8,9 en 10): Houden de situatie vanuit beheer oogpunt overzichtelijk en hanteerbaar.

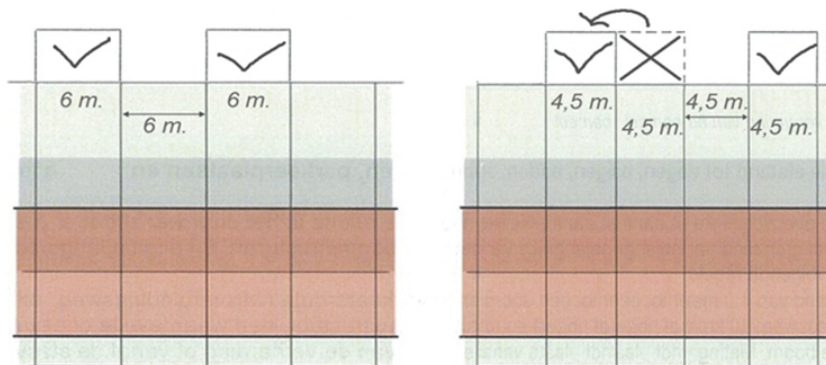
1. Grenst de grond aan het perceel van de aanvrager?

De uit te geven grond dient rechtstreeks te grenzen aan het perceel van de aanvrager. Als de aanvrager de eigenaar is, kan de grond worden verhuurd of verkocht. Als de aanvrager huurder is kan de uit te geven grond uitsluitend worden gehuurd. Uitgifte zal dan met de verhuurder worden afgestemd.

Gemeentegrond kan ook worden uitgegeven (koop of huur) aan een bewoner op de begane grond van een appartementencomplex dat eigendom is van een particuliere eigenaren of bewoners. De vereniging van eigenaren van het appartementengebouw moet instemmen met de uitgifte.

2. Is de minimumbreedte tussen percelen >6m?

Na uitgifte moet er tussen de percelen een minimumbreedte van 6 meter blijven bestaan. Door deze minimale breedte wijzigen de onderhoudskosten niet.



Om 'kanteelvorming' zoveel mogelijk te voorkomen wordt bij een aanvraag door een bewoner ook de burens van de aanvrager benaderd met het een verzoek voor koop of huur van de gemeentegrond.

3. Is de grond nodig bij toekomstige herinrichting van de openbare ruimte of bij stedelijke ontwikkeling?

Grond die op een later tijdstip nodig is bij de herinrichting van de openbare ruimte of bij andere stedelijke ontwikkelingen wordt niet verkocht. Deze grond kan eventueel wel tijdelijk worden verhuurd.

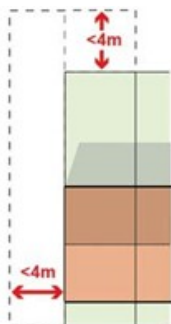
4. Is het groen gekwalificeerd als uitgeefbaar groen?

Vanuit de afdeling Stadsbeheer is door de groenbeheerder bepaald in hoeverre een groenvlak waardevol is. In een beheerslaag in het gemeentelijke Geografische Informatie Systeem is een kaartlaag opgenomen die aangeeft of het groen uitgeefbaar is of niet.

5. Gaat bij uitgifte de stedenbouwkundige opzet van de buurt verloren?

Wanneer de uitgifte van de grond de kwaliteit van de buurt aantast, wordt de grond niet uitgegeven. Aspecten die onder meer worden beoordeeld zijn:

- **Leidt uitgifte tot onlogische grenzen?**
In principe wordt de nieuwe uitgiftelijn evenwijdig aan de oorspronkelijke kavelgrens gelegd. Daarnaast wordt voorkomen dat er veel verspringingen in de kavelgrens ontstaan.
- **Wordt het perceel ongewenst groot?**
Dit is het geval als een groot deel van het groen verdwijnt of als de kavel niet meer aansluit bij de oorspronkelijke verkaveling in de buurt. Een perceel mag in de breedte en in de lengte niet meer dan 4 meter worden vergroot (ten opzichte van de oorspronkelijke begrenzing bij de oplevering van de woning). De maximale uitgifte van 4 meter geldt als uitgangspunt. Als er stedenbouwkundig geen bezwaar is tegen uitgifte van een groter perceel, kan hiervan worden afgeweken.
- **Stedenbouwkundige opzet**
- **Onderdeel van Beschermd dorpsgezicht**
- **Huidige groenstatus van de buurt: % groen**



6. Is er voldoende afstand tot wegen, paden, speelplekken, parkeerplaatsen en boomstructuren?

Om een overzichtelijke en aantrekkelijke openbare ruimte te waarborgen is het ongewenst om grond uit te geven direct grenzend aan belangrijke verkeers- en boomstructuren. Bij uitgifte langs deze structuren gelden de volgende regels:

- Minimale afstand van 4 meter tot een doorgaande verkeersroute (wijkverbindingsweg, buurtontsluitingsweg: 50 km/u of hoger) en tot een boomstructuur, een waardevolle of een monumentale boom. Metingen vinden plaats vanaf de rand van de verharding of vanaf de stam van de boom. Toetsing vindt plaats op basis van op het moment van aanvraag geldende verkeersplan en boombeleidsplan.
- Minimale afstand van 3 meter tot een, vrij in het groen liggende, doorgaande voet- of fietspad (paden die niet alleen bedoeld zijn om percelen te ontsluiten, maar ook een functie hebben als recreatief wandelpad of route naar voorzieningen).
- Minimale afstand van 3 meter uit de rand van een woonstraat (30 km/u) of tot een aanwezige speelplek.
- Minimale afstand van 1 meter tot een aanwezige parkeerplek.

Bij situaties waar de kadastrale grens al dicht bij de weg of het pad ligt wordt de logische uitgiftegrens bepaald vanuit dit punt.

7. Ontstaat na uitgifte een verkeers- of sociaal onveilige situatie?

Als een situatie na uitgifte onveilig wordt vanuit verkeers- of sociaal oogpunt, wordt de grond niet uitgegeven. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de situatie voor verschillende gebruikers (voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer). Gelet op:

- Mogelijkheid tot plaatsen van hoge particulieren erfafscheiding of bebouwing dicht langs wegen, voet- en fietspaden;
- Donkere plekken door vermindering daglichttoetreding;
- Nauwe doorgangen voor voetgangers of fietsers;
- Beperkt zicht vanuit de buurt op voet- en fietspaden.

Of er sprake is van een sociaal onveilige situatie wordt getoetst aan de criteria Politiekeurmerk Veilig Wonen.

8. Zijn er kabels en/of leidingen aanwezig in de ondergrond?

In de ondergrond kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn. Bepaalde nutsvoorzieningen mogen niet in uit te geven grond liggen. Er zijn twee categorieën opgesteld:

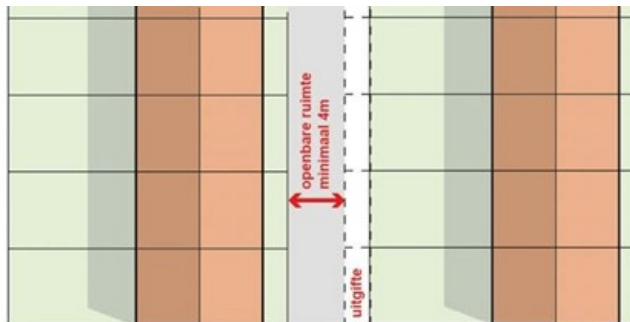
- Harde criteria: Bij aanwezigheid van een rioolpersleiding, huisaansluiting riolering van derde, waterleiding, elektriciteit (hoog en laagspanning), gas of stadsverwarming vindt geen verkoop van grond plaats. Verkoop kan in deze situatie alleen plaatsvinden als de koper de kosten van verplaatsing op zich neemt. In afwijking kan er na positief advies van de nutsbedrijven worden verhuurd of verkocht.
- Zachte criteria: Bij aanwezigheid van openbare verlichtingskabels, kabeltelevisie, telecom en in de grond aanwezige gemeentelijke eigendommen (rioolstrengen, rioolputten, kolken, drainage, e.d.) is verkoop van grond mogelijk onder aanvullende voorwaarden. Dit geldt ook als er een werkstrook van (zachte of harde) kabels en leidingen in uit te geven gebied ligt. In deze gevallen wordt een erfdienstbaarheid gevestigd.

9. Geeft uitgifte van de grond problemen bij de bereikbaarheid van civiele kunstwerken of omliggende bebouwing?

Door de uitgifte van de grond mag de bereikbaarheid van andere elementen niet worden belemmerd. In dat geval wordt de grond niet uitgegeven. Het gaat hierbij om de volgende situaties:

- Ten behoeve van het beheer van civiele kunstwerken (bruggen, e.d.) is een openbaar toegangspad nodig van minimaal 4 meter breed.
- In Capelle aan den IJssel liggen achter- en voorkanten van verschillende woningen vaak dichtbij elkaar, bijvoorbeeld aan weersijden van een wandelpad met een groenstrook. Bij uitgifte van

grond vanuit de achterzijde van zo'n woning dient de resterende openbare ruimte minimaal 4 meter breed te blijven. Daarbij moet voorkomen worden dat een totaal verhard pad ontstaat. Het is wenselijk om een (gedeelte van de) groenstrook intact te laten.



10. Is het onderhoud van het openbaar gebied na uitgifte efficiënt?

Het ontstaan van kleine stukken restgroen maken het beheer van het openbaar gebied lastig en onnodig kostbaar. Groenstroken mogen van uit beheer oogpunt niet smaller zijn dan 2 meter. Daarnaast is het bij uitgifte van stukken grond van belang dat de gemeente, nutsbedrijven en het waterschap de openbare ruimte goed kan bereiken voor het beheer van naastgelegen grond, water of kabels en leidingen. Daarnaast moeten alle omliggende woningen na uitgifte van de grond goed bereikbaar blijven.

11. Is uitgifte gewenst in het kader van duurzaamheid?

In het programma duurzaamheid wordt veel aandacht besteed aan de energietransitie en klimaatadaptatie. Hiervoor is ook grond nodig, voor de uitgifte is het volgende van belang:

Energietransitie:

In het programma duurzaamheid is het doel opgenomen om de energietransitie stevig door te zetten. Hiervoor is meer ruimte nodig voor transformatiehuisjes, warmteoverdrachtstations en bijbehorende ondergrondse infrastructuur. Het uitgeven van openbaar groen mag de energietransitie niet in de weg staan. Bij een aanvraag voor de huur of koop van restgrond moet toekomstige beschikbaarheid voor de energietransitie in acht genomen worden.

Klimaatadaptatie

Het kan in de toekomst nodig zijn meer ruimte te hebben voor waterberging. Het uitgeven van openbaar groen mag klimaatadaptatie niet in de weg staan. Dit is belangrijk om overlast of schade te kunnen voorkomen/beperken. Bij een aanvraag voor de huur of koop van restgrond moet toekomstig beschikbaarheid voor klimaatadaptatie in acht genomen worden.

Uitzonderingen

In het verleden uitgegeven gronden, die op basis van de huidige criteria niet meer worden uitgegeven gelden als toetsingskader voor aangrenzende percelen. Grenspercelen worden op dezelfde manier behandeld, behalve als dit vanwege beeldkwaliteit, veiligheid of beheer onwenselijk is.

Als het eigendom in een vergelijkbare situatie op de gebruiker is overgegaan als gevolg van verjaring, dan heeft dit in gelijke gevallen geen rechten (tenzij daar ook sprake is van verjaring).

Achterpad

Een achterpad van maximaal 60 centimeter breed wordt gedoogd, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen, bijvoorbeeld vanwege noodzaak uit onderhoudsaspecten of aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit.

In bijzondere situaties, zoals bewoning door een persoon met handicap, kan een breder achterpad worden aangelegd als dit noodzakelijk is (rolstoel gebruik). Wanneer de woning wordt verlaten moet het bredere achterpad worden verwijderd.

Aanvullende voorwaarde

Als op basis van de criteria grond kan worden uitgegeven, kunnen hieraan extra voorwaarden worden verbonden. De voorwaarde worden opgenomen in het contract, afhankelijk van de situatie worden de voorwaarden gesteld.

Erfdienstbaarheid:

Bij aanwezigheid van kabels en leidingen (of werkstroken) die tot de zachte criteria behoren, is verkoop van de grond mogelijk als er een erfdienstbaarheid gevestigd wordt. Dit is een kwalitatieve verplichting

met kettingbeding en is enkel ten behoeve van een aangrenzend erf. De kwalitatieve verplichting is het vastleggen van eigendom en verplichtingen ten behoeve van derde eigenaren (van kabels en leidingen).

Verkoop grenzend aan water:

Een waterbeheerder kan het recht hebben om bij het uitdiepen van de watergang een werkruimte te benutten op de aangrenzende gronden: de ontvangstplicht voor bagger. Verkoop of verhuur van grond is altijd inclusief beschoeiing.

Herinrichting openbaar gebied:

Bij de uitgifte van grond kunnen herstelwerkzaamheden aan het openbaar gebied nodig zijn, bijvoorbeeld het aanbrengen van nieuwe bestrating of beplanting of het verplaatsen van bijvoorbeeld lichtmasten, verkeersboorden of CAI-kasten. Deze kosten worden gefinancierd door de koper van de grond.

Bomen:

Bomen geplaatst op de uitgegeven grond worden eigendom van de koper van de grond. In geval van verwijdering dient de koper hiervoor een vergunning aan te vragen via het omgevingsloket. Grond rondom waardevolle of monumentale bomen wordt niet uitgegeven.

Groene erfafscheiding:

De uitgifte van openbaargroen mag niet ten koste gaan van de (groene) kwaliteit. Het gebruik van begroeide erfafscheiding is verplicht:

- Bij de uitgifte van grond wordt in het koop-/huurcontract opgenomen dat bij plaatsing van een erfafscheiding op de grens met de openbare ruimte, de erfafscheiding begroeid dient te zijn. De verplichting wordt als kettingbeding (inclusief boetebepaling) vastgelegd in het contract. Bij verkoop wordt de verplichting notarieel vastgelegd.
- Een informatiebrief informeert de koper/huurder waarom er een groene erfafscheiding geplaatst dient te worden en welk type begroeiing gebruikt kan worden.
- De koper/huurder is verantwoordelijk voor het plaatsen en onderhouden van de erfafscheiding.

Moestuin:

De uitgegeven grond is niet zomaar geschikt als moestuin.

Handhaving bij oneigenlijk gebruik

De gemeente controleert op oneigenlijk gebruik als daar een concrete aanleiding voor is:

1. Bij een herinrichtingsproject (IBOR) of een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. Bij een melding van een medewerker of bewoner van de gemeente.
3. Bij een aanvraag tot huur of koop.
4. Bij een klacht van een omwonende.
5. Bij een snippergroen of erf grenzen project.

In deze gevallen bekijken we of de grond in aanmerking komt voor uitgifte of dat het teruggevorderd moet worden. Bij terugvordering wordt de grond ontruimd en opnieuw ingericht als gemeentegrond.

Als een in gebruik genomen stuk grond binnen een IBOR-project valt, wordt deze locatie binnen het IBOR-project opgepakt.