

Nota Grondbeleid Heusden 2026

Intitulé

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 10 februari 2026;

gezien het voorstel van het college van 13 januari 2026;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- de Nota grondbeleid Heusden 2026 vast te stellen;
- de Nota grondbeleid 2021-2025 'Samen Meer Mogelijk Maken' in te trekken.

de griffier,
mr. N.M.H.C. Pot-Broos

de voorzitter,
drs. W. van Hees

DEEL 1: GRONDPOLITIEK VOLGENS ROUTEKAART

1 Doel grondbeleid

Grondbeleid vormt geen doel op zich. Het is een middel om gemeentelijke ambities en doelen te realiseren. Deze ambities en doelen zijn op hoofdlijnen vastgelegd in de programmabegroting, de integrale visies (waaronder de omgevingsvisie en de visies voor economie, duurzaamheid en sociale basis) en diverse (vaak bovenlokale) gebiedsagenda's. Daarnaast zijn de ambities van verschillende programma's en beleidsvelden vastgelegd in beleidsvisies en -plannen voor bijvoorbeeld wonen, mobiliteit, huisvesting en groen. Deze beleidsinstrumenten worden in deze nota niet verder toegelicht. Voor de inhoud daarvan wordt verwezen naar de bedoelde visies en plannen. Deze nota grondbeleid is enkel een middel om de ambities voor de betreffende beleidsvelden te realiseren.

Met het grondbeleid geeft de gemeente richting aan de manier waarop zij handelt bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en dan met name die ontwikkelingen waarbij grond en grondposities een rol spelen. Het grondbeleid biedt houvast bij:

- het faciliteren en sturen van (ruimtelijke) ontwikkelingen en beleidsopgaven die vanuit de verschillende beleidsvelden zijn bepaald;
- het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren op basis van de regeling kostenverhaal en financiële bijdragen in de Omgevingswet;
- het transparant maken en beheersen van de risico's bij de ontwikkelingen.

Om grondbeleid op een adequate manier in te kunnen zetten is het beschikken over een perspectief voor de langere termijn gewenst. De omgevingsvisie is de kapstok voor het ruimtelijk beleid en vormt in de basis het kompas van de gemeente voor de toekomst waarbij nadere concretisering op termijn mogelijk is.

2 Koers in grondbeleid

Bij elke ontwikkeling kan de gemeente een bepaalde vorm van grondbeleid inzetten om de ontwikkeling en doelstellingen te realiseren. Daarmee kiest de gemeente koers in het grondbeleid. De vormen van grondbeleid die de gemeente kan inzetten worden hieronder beschreven.

2.1 Vormen van grondbeleid

2.1.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid verwerft en ontwikkelt de gemeente eigen gronden en voert voor eigen rekening en risico de grondexploitatie. De gemeente heeft volledige regie en zet de gewenste ontwikkeling in gang om haar doelen en ambities te realiseren.

2.1.2 Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid geeft de gemeente volop ruimte aan private partijen en ontwikkelt zij zelf geen gronden. Wel kan de gemeente invloed uitoefenen op wat er met de grond gebeurt. Faciliterend grondbeleid kan verder onderverdeeld worden in:

a. Proactief faciliterend grondbeleid

Hierbij neemt de gemeente in beginsel een faciliterende houding aan maar denkt wel actief mee met private partijen (bijvoorbeeld bepalen ontwikkelstrategie of wijzigen omgevingsplan). De gemeente stimuleert, verbindt en treedt op als makelaar voor de partijen om ontwikkelingen die bijdragen aan de gemeentelijke ambities van de grond te krijgen. Ondanks haar rol als meedenkend partner, neemt de gemeente geen of beperkt risico.

b. Passief faciliterend grondbeleid

Hierbij maakt de gemeente enkel gebruik van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en draagt geen risico. De kosten om het plan te faciliteren verhaalt de gemeente op de partijen.

2.2 Situationeel grondbeleid als koers

Sinds de invoering van de Nota grondbeleid 'Samen Meer Mogelijk Maken' in 2021 zet de gemeente in op situationeel grondbeleid. Deze vorm van grondbeleid is een flexibele aanpak waarbij de gemeente per situatie bepaalt welke vorm van grondbeleid (actief, faciliterend, of een combinatie) het meest geschikt is. In plaats van één vaste grondbeleidsvorm te hanteren, kan maatwerk worden toegepast. Hierbij worden verschillende toetsingscriteria, zoals beleidsambities, marktinitiatief, grondpositie, rol gemeente, risico's en maatschappelijk en financieel rendement afgewogen om genuanceerd en gemotiveerd een beslissing te kunnen nemen. Dit gebeurt aan de hand van de routekaart grondbeleid, waarover in hoofdstuk 4 meer. Bij grote ontwikkelingen kan een ontwikkelstrategie, waarvan het grondbeleid onderdeel is, helpen om de koers te bepalen en duidelijkheid te scheppen voor betrokken partijen. Met een duidelijke koers kan de gemeente ontwikkelingen versnellen om te kunnen voldoen aan de opgaven waar zij voor staat.

Met situationeel grondbeleid neemt de gemeente een actieve houding aan wanneer de situatie daarom vraagt. Dit kan zowel door actief grondbeleid, proactief faciliterend grondbeleid of een combinatie van beiden in te zetten. Wanneer private partijen zelf aan de slag gaan of al (grond)posities hebben ingenomen, kan de gemeente volstaan met een proactief of passief faciliterend grondbeleid. De gemeente geeft onder andere via integrale visies zoals de omgevingsvisie en via regels en voorschriften in het omgevingsplan richting aan ontwikkelingen. Situationeel grondbeleid is dus een kwestie van maatwerk en is de koers in het grondbeleid die de gemeente de komende jaren wil varen. Een koers die vervolgens per situatie wordt geconcretiseerd in de vorm van grondbeleid die de gemeente gaat voeren.

Koers in grondbeleid

Situationeel grondbeleid

Verschillende ontwikkelingen vragen om maatwerk en een bijpassend(e) grondbeleid (en ontwikkelstrategie). Met situationeel grondbeleid kan de gemeente per situatie bepalen welke vorm van grondbeleid (actief, faciliterend, of combinatie) het meest geschikt is om de ontwikkeling en doelstellingen te realiseren.

Dit betekent een actieve houding aannemen wanneer de gemeente als grondproducent direct wil sturen op een gewenste ontwikkeling.

Als de gemeente wel actief mee wil denken met private partijen maar geen of een beperkt risico wil nemen (dus doorgaans geen grondpositie nastreeft), opereert zij op een proactief faciliterende manier.

Wanneer er geen uitgesproken gemeentelijk belang is, wordt een ontwikkeling passief faciliterend benaderd.

3 Drijfveren en opgaven

Als er een concreet initiatief voorligt of een ontwikkeling is gewenst, dan maakt de gemeente eerst de drijfveren en opgaven inzichtelijk voordat een afweging volgens de routekaart wordt gemaakt over welke vorm van grondbeleid daarbij het beste past. Hierbij beoordeelt de gemeente onder andere de aanleiding, inhoud, urgentie, ambitie en risico's van de opgave. Deze aspecten zijn niet limitatief en worden hieronder nader geconcretiseerd.

• Aanleiding

- o Komt het initiatief van een marktpartij?
- o Ligt er een bestuurlijke opdracht?
- o Is de vraag een gevolg van een andere ontwikkeling (bijvoorbeeld vrijkomende locatie)?

• Inhoud

- o Waaruit bestaat de opgave concreet?

- o Wat is de omvang van de opgave?
- o Wat zijn de mogelijkheden voor kostenverhaal?

- Urgentie

- o Hoe urgent is de opgave?
- o Wat betekent het voor andere plannen en projecten?

- Ambities

- o In hoeverre draagt de ontwikkeling bij aan de ambities en doelen van de gemeente?

- Risico's

- o Wat zijn de risico's en wil de gemeente deze risico's lopen?

4 Afweging volgens routekaart

Onder de paraplu van situationeel grondbeleid vallen meerdere vormen van grondbeleid die de gemeente kan inzetten om een gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De keuze voor een bepaalde vorm van grondbeleid is maatwerk en vraagt per situatie om een zorgvuldige afweging.

Aan de hand van een aantal toetsingscriteria in de routekaart grondbeleid (zie bijlage 1) maakt de gemeente situationeel een afweging. De oordelen op de toetsingscriteria geven per situatie de handvatten om te komen tot een passende vorm van grondbeleid. Met de routekaart kan de gemeente dus genuanceerd en gemotiveerd beslissingen nemen. De routekaart is geen stroomschema waarbij keuzes in het proces resulteren in een aanpak. De toetsingscriteria zijn gemakshalve hieronder weergegeven.

- Gemeentelijke ambitie
- In hoeverre draagt de ontwikkeling fundamenteel bij aan de gemeentelijke ambities en doelen zoals vastgelegd in de programmabegroting, de integrale visies (waaronder de omgevingsvisie) en de gebiedsvisies?
- In hoeverre draagt de ontwikkeling bij aan de realisatie van de visies en -plannen van de beleidsvelden?
- Wanneer er tegelijkertijd meerdere initiatieven bestaan die bijdragen aan de gemeentelijke ambities, kan dat noodzaken tot prioritering of temporisatie.

- Marktinitiatief
- Komt het initiatief voor een ontwikkeling van een marktpartij?
- Zijn er marktpartijen die de ontwikkeling willen oppakken?

- Grondpositie
- Heeft de gemeente grondpositie?

- Rol gemeente
- Wil de gemeente de regie pakken?
- Wil de gemeente optreden als grondproducent?

- Risico's
- Wat is het risicoprofiel dat de ontwikkeling met zich meebrengt?
- In hoeverre staat het verwachte rendement in verhouding tot de maatschappelijke, bestuurlijke en financiële risico's?

- Rendement
- Welk maatschappelijk rendement wordt met de ontwikkeling gecreëerd en wat mag dat kosten?
- Draagt de ontwikkeling bij aan maatschappelijke waardecreatie op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, innovatie, inclusiviteit, vitaliteit van een wijk, en werkgelegenheid?
- Wat is de impact op de meerjarenbegroting (mutatie OZB, beheerbudgetten, et cetera)?
- Zijn de leges kostendekkend, kunnen de exploitatiekosten worden verhaald en is de grondexploitatie financieel haalbaar?

In bijlagen 2, 3 en 4 zijn de toetsingscriteria voor respectievelijk actief, proactief faciliterend en passief faciliterend grondbeleid nader geduid en voorzien van een toelichting.

Afweging volgens routekaart

Voor een gewenste ontwikkeling maakt de gemeente aan de hand van toetsingscriteria in de routekaart grondbeleid situationeel een afweging over de in te zetten vorm van grondbeleid.

Toetsingscriteria

Past de ontwikkeling binnen de gemeentelijke ambitie?

Komt het initiatief van een marktpartij?

Heeft de gemeente grondpositie?

Wil de gemeente regie pakken en optreden als grondproducent?

Wat zijn de risico's?

Wat is het maatschappelijk en financieel rendement?

5 Sturingsmogelijkheden en kostenverhaal

Voor de uitvoering van het grondbeleid heeft de gemeente publiek- en privaatrechtelijke instrumenten tot haar beschikking. Hiermee kan zij voorwaarden stellen en sturen bij gewenste ontwikkelingen om haar ambities en doelen te realiseren. In de volgende paragrafen worden deze sturingsmogelijkheden besproken. Ten aanzien daarvan wordt ook ingegaan op het kostenverhaal.

5.1 Sturing met publiekrechtelijke instrumenten

Publiekrechtelijke instrumenten kunnen worden ingezet voor sturing (wat mag er?) en toetsing (voldoet het?) bij zowel actief als faciliterend grondbeleid. Via het planologische regime, kostenverhaalsregels en beleidskaders wordt doorgaans aan de voorkant gestuurd. Zo kan de gemeente aan de hand van het omgevingsplan eisen stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de locatie en woningbouwcategorieën (zoals het aandeel sociale woningbouw). Ook kan de gemeente in geval van faciliterend grondbeleid door middel van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften in de omgevingsvergunning het kostenverhaal verzekeren.

De gemeente heeft echter de voorkeur om het kostenverhaal, de locatie-eisen en de woningbouwcategorieën, vóór vaststelling van het planologisch regime (omgevingsplan, omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)), privaatrechtelijk te regelen. Dit gebeurt dan op vrijwillige basis middels een anterieure overeenkomst. Het sluiten van zo'n overeenkomst kan (doorloop)tijd schelen. Als het niet lukt om vooraf met alle grondeigenaren in een ontwikkeling overeenkomsten te sluiten, kan de gemeente ervoor kiezen om via het publiekrechtelijke spoor met kostenverhaalsregels in het omgevingsplan de ontwikkelingen alsnog mogelijk te maken (mits de financiële haalbaarheid is aangetoond of de gemeente vanwege het maatschappelijk rendement bereid is om tekorten te accepteren). Borging aan de voorkant van een ontwikkeling in het omgevingsplan kan ook helpen om duidelijkheid te creëren voor alle betrokken partijen en ook als stok achter de deur dienen wanneer nog niet met alle grondeigenaren in een plangebied overeenstemming is bereikt. Of als er niet doorgepakt wordt, kan de gemeente ook actief grondbeleid voeren en proberen zelf tot verwerving over te gaan om ontwikkelingen op termijn mogelijk te kunnen maken. Hierbij kan onder voorwaarden gebruik gemaakt worden van het voorkeursrecht (hierover meer in hoofdstuk 7).

Naast een sturende rol heeft de gemeente ook een toetsende rol. Deze rol neemt zij bijvoorbeeld in bij de afhandeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

5.2 Sturing met privaatrechtelijke instrumenten

Privaatrechtelijke instrumenten kunnen worden ingezet voor sturing en kostenverhaal bij uitvoering van het grondbeleid. Zoals hierboven aangegeven, is de anterieure overeenkomst daarbij een belangrijk instrument. Zo'n overeenkomst biedt zowel voordelen voor de initiatiefnemer als de gemeente. De gemeente neemt in de anterieure overeenkomst de afspraken voor de ontwikkeling op en legt vast in hoeverre zij zich hiervoor inspanst. Door het aangaan van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd. Voor de private partij ontstaat langs deze weg ook helderheid en zekerheid over de inzet van de gemeente bij de ontwikkeling. Een anterieure overeenkomst wordt pas gesloten als het initiatief kans van slagen heeft.

5.3 Kostenverhaal

De gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht om kosten te verhalen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen. Het gaat dan onder andere om kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Kostenverhaal wordt alleen toegepast bij het wijzigen van het planologisch regime ten behoeve van het initiatief.

Zoals reeds vermeld, worden bij faciliterend grondbeleid de kosten bij voorkeur privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst verhaald. Lukt het niet om een overeenkomst af te sluiten, dan past de gemeente het publiekrechtelijke kostenverhaal toe. Bij publiekrechtelijk kostenverhaal neemt de gemeente kostenverhaalregels op in het omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften in de omgevingsvergunning BOPA. Bij actief grondbeleid, waarbij de gemeente dus zelf bouwgronden uitgeeft, worden de kosten betaald uit de gemeentelijke grondexploitatie.

Hoe de gemeente het kostenverhaal in de praktijk toepast is beschreven in het door het college vastgestelde programma kostenverhaal. Initiatiefnemers weten zo vooraf waar zij aan toe zijn.

Sturingsmogelijkheden en kostenverhaal

Voor de uitvoering van het grondbeleid kan de gemeente publiek- en privaatrechtelijke instrumenten inzetten. Met die instrumenten kan zij voorwaarden stellen en sturen bij gewenste ontwikkelingen om zo haar ambities en doelen te realiseren.

Publiekrechtelijke sturingsinstrumenten

Planologisch regime, kostenverhaalsregels en -voorschriften, omgevingsvergunning

Privaatrechtelijke sturingsinstrumenten

Anterieure overeenkomst

Kostenverhaal

De gemeente is wettelijk verplicht om kosten te verhalen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen.

Het heeft nadrukkelijk de voorkeur om het kostenverhaal en de locatie-eisen en woningbouwcategorieën, vóór vaststelling van het planologische regime, privaatrechtelijk te regelen in een anterieure overeenkomst. Mocht dit niet lukken, dan zullen de publiekrechtelijke instrumenten worden ingezet om deze doelstellingen te halen.

6 Verantwoording

Conform de Financiële verordening stelt de raad met de nota grondbeleid de kaders voor het toekomstig grondbeleid vast. Het college legt jaarlijks verantwoording af over de uitvoering van dit beleid. De verantwoording is onderdeel van de jaarlijkse planning en control cyclus en vindt plaats conform de eisen van het Besluit begroting en verantwoording en middels de volgende gegevens:

- tussentijdse rapportages;
- de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening en begroting;
- de toelichting grondexploitaties (afzonderlijk boekwerk) bij de jaarrekening.

DEEL 2: ONTWIKKELEN IN DE HEUSDENSE PRAKTIJK

7 Verwerving

Als de afweging volgens de routekaart resulteert in het voeren van actief grondbeleid, dan heeft of verwerft de gemeente daarbij de grond die nodig is om de gewenste ontwikkeling en doelstellingen te realiseren. Het kan dan gaan om verschillende soorten ontwikkelingen waaronder woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur. Voor de verwerving van de grond kan de gemeente een aantal instrumenten inzetten. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan.

7.1 Verwerving voor diverse ontwikkelingen

De gemeente kan grond verwerven voor verschillende soorten ontwikkelingen zoals:

- woningbouw;
- bedrijven, kantoren, winkels en horeca;
- infrastructuur en natuurontwikkeling. Voor regionale infrastructurele en natuurprojecten verloopt de aankoop van grond via de provincie en het Groen Ontwikkelfonds Brabant;
- overige voorzieningen. Hieronder vallen alle ontwikkelingen die niet onder een van de hiervoor genoemde categorieën vallen. Te denken valt bijvoorbeeld aan ontwikkelingen van sport-, maatschappelijke en nutsvoorzieningen.

Hoe de gemeente aankijkt tegen dit soort ontwikkelingen en welke keuzes zij daarbij de komende jaren wil maken staat beschreven in de programmabegroting, de integrale visies (waaronder de omgevingsvisie), de gebiedsvisies en de visies en -plannen van de betreffende beleidsvelden.

7.2 Instrumenten grondverwerving

Voor de verwerving van grond heeft de gemeente een drietal instrumenten tot haar beschikking. Deze instrumenten worden hieronder besproken.

7.2.1 Vrijwillige verwerving

Bij vrijwillige verwerving komt de gemeente in goed overleg met de grondeigenaar tot overeenstemming om grond in eigendom te krijgen. Dit kan middels koop of ruil waarbij de grond wordt getaxeerd.

7.2.2 Voorkeursrecht

Met het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet (voorheen Wet voorkeursrecht gemeenten) krijgt de gemeente het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Hiermee kan de gemeente dus in de toekomst grondpositie verwerven. Met het voorkeursrecht voorkomt zij ook dat bij een gewenste ontwikkeling de grondprijs wordt opgedreven of dat derden grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden belemmeren. Met het voorkeursrecht verstevigt de gemeente dus haar positie op de grondmarkt en kan zij regie nemen. Aan het vestigen van een voorkeursrecht zijn wel uitdrukkelijk voorwaarden verbonden.

7.2.3 Onteigening

Indien de gemeente en grondeigenaar niet tot minnelijke overeenstemming over verwerving van de grond kunnen komen en de verwerving door de gemeente een duidelijk aantoonbaar algemeen belang dient, dan kan de gemeente onder de Omgevingswet (voorheen Onteigeningswet) tot onteigening overgaan. Omdat onteigening inbreukt op het fundamenteel recht van eigendom, slaagt een traject enkel als de gemeente kan aantonen dat er in alle redelijkheid en billijkheid geen andere oplossing mogelijk is. Bij onteigening (en de hieraan voorafgaande onderhandeling op vrijwillige basis) betaalt de gemeente een volledige schadeloosstelling conform de Omgevingswet.

Bij de verwerving van grond vindt risicoanalyse en besluitvorming plaats met inachtneming van het volgende. Verwerving op vrijwillige basis is in beginsel het uitgangspunt. Het instrument van onteigening wordt pas ingezet als de vrijwillige onderhandeling niet tot succes leidt, het niet anders kan en de verwerving door de gemeente een duidelijk aantoonbaar algemeen belang dient. Om in voorkomende gevallen adequaat in te kunnen spelen op de vastgoedmarkt en snel tot besluitvorming over te kunnen gaan, kan het college (na taxatie) diverse onherroepelijke aankopen doen tot het maximum bedrag dat in de gemeentebegroting is opgenomen is bereikt. Ook kan het college gronden en panden aankopen waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Tot slot kan het college transacties aangaan die vallen binnen een vastgestelde grondexploitatie. Nadat het college een besluit over een verwerving heeft genomen, informeert zij de gemeenteraad hierover.

Verwerving

Als de afweging volgens de routekaart resulteert in het voeren van actief grondbeleid, dan heeft of verwerft de gemeente daarbij de grond die nodig is om de gewenste ontwikkeling en doelstellingen te realiseren.

De gemeente kan grond verwerven voor verschillende soorten ontwikkelingen waaronder woningbouw, bedrijvigheid, infrastructuur en ontwikkelingen van sport-, maatschappelijke en nutsvoorzieningen.

Voor de verwerving van grond kan de gemeente drie instrumenten inzetten, namelijk vrijwillige verwerving, voorkeursrecht en onteigening.

Verwerving op vrijwillige basis is in beginsel het uitgangspunt.

8 Uitgifte

Via de uitgifte van bouwgrond houdt de gemeente regie over de gewenste ontwikkeling en de uiteindelijke realisatie van haar beleidsdoelen op het gebied van bijvoorbeeld wonen, bedrijvigheid en recreatie. De uitgifte vindt doorgaans plaats in de vorm van verkoop van bouwrijpe grond. Gronden kunnen voor verschillende soorten ontwikkelingen worden uitgegeven.

8.1 Uitgifte voor diverse ontwikkelingen

De gemeente kan bouwgrond uitgeven voor verschillende soorten ontwikkelingen zoals:

- woningbouw. De gemeente biedt op verschillende manieren gronden aan voor woningbouw. Zo geeft ze bouwgrond uit aan de lokale woningcorporatie ten behoeve van sociale woningbouw, aan marktpartijen voor projectmatige bouw en aan collectieve particulieren voor woningbouw in collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast verkoopt de gemeente vrije kavels aan particulieren via de Kavelwinkel;
- bedrijven, kantoren, winkels en horeca;
- overige voorzieningen. Hieronder vallen alle ontwikkelingen die niet onder een van de hiervoor genoemde categorieën vallen. Te denken valt bijvoorbeeld aan ontwikkelingen van sport-, maatschappelijke en nutsvoorzieningen.

Hoe de gemeente aankijkt tegen dit soort ontwikkelingen en welke keuzes zij daarbij de komende jaren wil maken staat beschreven in de programmabegroting, de integrale visies (waaronder de omgevingsvisie), de gebiedsvisies en de visies en -plannen van de betreffende beleidsvelden.

8.2 Juridisch kader

De uitgifte van onroerende zaken (waaronder begrepen beperkte rechten) vindt plaats conform de Uitvoeringsregeling uitgifte onroerende zaken. Deze regeling wordt door het college vastgesteld en is ter uitvoering van de kaders die de Hoge Raad in de Didam-arresten heeft gesteld.

Uitgifte

Via de uitgifte van bouwgrond houdt de gemeente regie over de gewenste ontwikkeling en de uiteindelijke realisatie van haar beleidsdoelen.

De gemeente geeft grond uit voor diverse ontwikkelingen waaronder woningbouw, bedrijvigheid en ontwikkelingen van sport-, maatschappelijke en nutsvoorzieningen.

De uitgifte van onroerende zaken (waaronder begrepen beperkte rechten) vindt plaats conform de door het college vastgestelde Uitvoeringsregeling uitgifte onroerende zaken.

9 Prijsbeleid

Het uitgangspunt van de gemeente is een eenduidig en transparant grondprijsstelsel. Een dergelijk stelsel gaat uit van grondverkoop met een marktconforme grondprijs waarbij flexibel kan worden ingespeeld op uitzonderlijke situaties. Hierop wordt overigens een uitzondering gemaakt voor sociale woningbouw. De marktconforme prijs wordt onder meer bepaald op basis van taxatie, marktonderzoek (waaronder vergelijking met andere gemeenten) en ervaringen uit recente grondverkopen. Ligging, omvang, landelijke trends en macro-economische ontwikkelingen zijn belangrijke factoren die de prijs beïnvloeden. Jaarlijks stelt de gemeenteraad de grondprijzen vast middels de grondprijzenbrief. Het college heeft de mogelijkheid om flexibel in te spelen op uitzonderlijke situaties met een bandbreedte van 15% op de vastgestelde grondprijzen. Het prijsbeleid wordt hieronder per functiecategorie nader toegelicht.

9.1 Wonen

Voor de functiecategorie wonen worden gedifferentieerde grondprijzen gehanteerd, zowel binnen een exploitatiegebied als tussen verschillende exploitatiegebieden. Hieronder wordt per subcategorie het prijsbeleid beschreven.

9.1.1 Projectmatige vrije sectorwoningen

Voor projectmatige vrije sectorwoningen wordt de grondprijs per bouwplan en per woningtype residueel bepaald (bij voorkeur op basis van taxatie). Bij de residuele grondwaardemethode vormt de grondprijs de restwaarde van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten. Op de vrij-op-naam-prijs of gekapitaliseerde huur worden de (btw.) bouw- en bijkomende kosten en winst en risico voor de ontwikkelaar in mindering gebracht. Het residu is de prijs die de ontwikkelaar voor de bouwrijpe grond betaalt. Een dergelijke exercitie wordt uitgevoerd voor een bouwprogramma dat vooraf met de ontwikkelaar is overeengekomen.

9.1.2 Vrije sectorwoningen in particulier of collectief particulier opdrachtgeverschap

Voor vrije sectorwoningen in particulier of collectief particulier opdrachtgeverschap geldt een vaste marktconforme prijs per m² kavel, met de mogelijkheid tot differentiatie. Om te komen tot differentiatie wordt onder meer gebruik gemaakt van taxaties, marktonderzoek (waaronder vergelijking met andere gemeenten) en van ervaringen uit recente grondverkopen. Bij meer specifieke kavels (bijvoorbeeld vanwege ligging of grootte) kan middels de afwijkmogelijkheid van 15% worden bijgesteld om tot een gedifferentieerde marktconforme kavelprijs te komen.

9.1.3 Sociale woningen

Voor sociale woningen wordt een vaste prijs per kavel of gestapelde eenheid gehanteerd waarbij de kavelgrootte beperkt is. Deze prijs is voor sociale huurwoningen gerelateerd aan de wettelijke huurprijsgrenzen en is de prijs daardoor lager dan de marktaande. Omdat de maximale waarde van de woning vaststaat, is gekozen voor kavel- en eenheidsprijzen in plaats van meterprijzen.

9.1.4 Woonwagendstandplaatsen

Bij verkoop of uitgifte in erfpacht van woonwagendstandplaatsen wordt één uniforme marktconforme prijs voor nieuw uit te geven standplaatsen binnen de gemeente gehanteerd. Er wordt een staffel toegepast met een vaste prijs per m² tot 450m² en een vaste lagere prijs voor de meters daarboven. De prijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

9.2 Niet-commerciële voorzieningen van algemeen belang

Onder niet-commerciële voorzieningen van algemeen belang vallen de volgende categorieën:

- huisvesting van functies met een publiek karakter (openbaar en semi-openbaar) zoals bijvoorbeeld scholen, bibliotheken en wijkcentra;
- huisvesting van instellingen zonder winstoogmerk;

- huisvesting van gesubsidieerde instellingen;
- huisvesting van instellingen met een sociaal-maatschappelijk karakter.

Voor niet-commerciële voorzieningen van algemeen belang geldt een vaste grondprijs per m² die jaarlijks wordt geïndexeerd. Voor locaties met een relatief gunstige ligging kan worden overwogen om een hogere prijs te hanteren.

9.3 Bedrijven en kantoren

Voor bedrijven en kantoren wordt afhankelijk van ligging, bereikbaarheid (over de weg of met het openbaar vervoer), kavelgrootte en beschikbare faciliteiten een vaste prijs per m² kavel of per m² bruto vloeroppervlak (BVO) bepaald. Wanneer het BVO groter is dan het kaveloppervlak, wordt gerekend met het BVO. Voor een bedrijfswoning wordt een toeslag in rekening gebracht, welke op basis van taxatie wordt bepaald. De ervaring leert overigens dat de grondprijs voor veel ondernemers niet van doorslaggevend betekenis is bij het maken van hun vestigingskeuze. Juist het bieden van maatwerk vanuit de gedachten Dromen. Doen. Heusden. en MogelijkMaken wordt als positief onderscheidend ervaren.

9.4 Overige voorzieningen (niet zijnde kantoren of bedrijven)

De functiecategorie overige voorzieningen omvat alle functies die niet onder een van de hiervoor beschreven categorieën vallen. Het gaat onder andere om de functies winkels, horeca, recreatie, telecom, zorg en particulier onderwijs. Voor overige voorzieningen geldt een vaste prijs per m² kaveloppervlak of per m² BVO of VVO (verhuurbaar vloeroppervlak). Omdat deze categorie zeer divers is qua vraag en behoefte aan grond (bijvoorbeeld variërend van een stukje grond voor het opstellen van afvalcontainers tot aan een perceel grond voor uitbreiding of nieuwbouw) wordt geen grondprijsmethodiek bepaald voor de categorie als geheel.

9.5 Uitzonderlijke situaties

Om snel en adequaat in te kunnen spelen op actuele marktontwikkelingen is het wenselijk om in uitzonderlijke gevallen af te kunnen wijken van de vastgestelde grondprijzen. Dit kan met de eerder beschreven afwijkingsmogelijkheid van 15%. Hiervan kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt bij het aantrekken van zogenaamde pioniers (de eerste bedrijven op een locatie) of bedrijven uit een specifieke sector, bij bedrijven die behoorlijk veel grond wensen af te nemen of bij de verkoop van restkavels met incurante afmetingen. In geval van zwaarwegende belangen voor de gemeente (bijvoorbeeld verplaatsing van bedrijven uit dichtbebouwde gebieden of vestiging van bedrijven die voor veel werkgelegenheid zorgen of die veel inkomsten voor de gemeente genereren) kan het wenselijk zijn om meer dan 15% af te wijken van de vastgestelde grondprijzen. In dergelijke gevallen wordt een afzonderlijk voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

9.6 Overige situaties

In bijzondere situaties kan door het college afgeweken worden van het in de voorgaande categorieën gehanteerde prijsbeleid en kan de grondprijs bepaald worden op basis van taxatie. De raad zal hierover worden geïnformeerd.

Prijsbeleid

Wonen

De grondprijs voor projectmatige vrije sectorwoningen wordt per bouwplan en per woningtype residueel bepaald (bij voorkeur op basis van taxatie).

Voor vrije sectorwoningen in particulier of collectief particulier opdrachtgeverschap geldt een marktconforme vaste prijs per m² kavel, met de mogelijkheid tot differentiatie.

Voor sociale woningen geldt een vaste prijs per kavel of gestapelde eenheid waarbij de kavelgrootte beperkt is.

Bij verkoop of uitgifte in erfpacht van woonwagendplaatsen wordt één uniforme marktconforme prijs voor nieuw uit te geven standplaatsen binnen de gemeente gehanteerd. De prijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

Niet-commerciële voorzieningen van algemeen belang

Voor niet-commerciële voorzieningen van algemeen belang (zoals bijvoorbeeld scholen, bibliotheken en wijkcentra) geldt een vaste grondprijs per m² die jaarlijks wordt geïndexeerd.

Bedrijven en kantoren

Voor bedrijven en kantoren wordt een vaste prijs per m² kavel of per m² bruto vloeroppervlak (grootste van de twee) gehanteerd.

In de basis is de grondprijs afhankelijk van de ligging, bereikbaarheid (over de weg of met het openbaar vervoer), kavelgrootte en beschikbare faciliteiten.

Overige voorzieningen

Voor de categorie overige voorzieningen (waaronder winkels, horeca, recreatie, telecom, zorg en particulier onderwijs) geldt een vaste prijs per m² kavel of per m² bruto vloeroppervlak of verhuurbaar vloeroppervlak (grootste van de twee).

DEEL 3: BEHEERGRONDEN EN EIGENDOMMEN

10 Cultuurgronden voor agrarische exploitatie

10.1 Pacht

De gemeente beschikt over circa 630 hectare cultuurgronden voor agrarische exploitatie welke in pacht zijn uitgegeven. Pacht is een overeenkomst waarbij de eigenaar (verpachter) van een stuk agrarische grond deze grond aan de andere partij (pachter) in gebruik geeft voor bedrijfsmatige landbouw in ruil voor een tegenprestatie (betaling van de pachtsom). Er zijn twee soorten pacht, namelijk reguliere en geliberaliseerde pacht, elk met hun eigen pachtrecht met regels.

Ondanks dat het bezitten en beheren van agrarische gronden geen kerntaak van de gemeente is, heeft zij belang bij een stevig pachtareaal. Een stevig pachtareaal van agrarische gronden geeft de gemeente meer mogelijkheden voor het realiseren van haar ambities op het gebied van bijvoorbeeld wonen, bedrijvigheid, infrastructuur, recreatie en natuur. Ook biedt het kansen voor compensatie en voor verbetering van de landbouwstructuur

10.1.1 Reguliere pacht

Bij reguliere pacht wordt een pachtovereenkomst voor zes jaar aangegaan. Deze termijn wordt telkens met zes jaar verlengd, tenzij een van de partijen tijdig (en om gegronde redenen) opzegt. Wil de gemeente de verpachte grond verkopen, dan moet zij deze eerst aanbieden aan de pachter. Welke regels er meer gelden voor reguliere pacht is te vinden in het Burgerlijk Wetboek, Boek 7.

De lopende reguliere overeenkomsten van de gemeente blijven in beginsel in stand. Behoudens gegronde redenen in uitzonderlijke situaties, worden er geen nieuwe reguliere overeenkomsten meer aangegaan. Wanneer reguliere pachtgronden vrijvallen, worden deze meestal geliberaliseerd verpacht, tenzij ze ingezet kunnen worden voor het realiseren van andere ambities en opgaven.

Bedrijfsmatigheidsonderzoek reguliere pacht

Om ervoor te zorgen dat de reguliere pachtgronden beschikbaar blijven voor en terechtkomen bij de beoogde doelgroep, voert de gemeente eens in de vijf jaar een bedrijfsmatigheidsonderzoek uit onder alle reguliere pachters. In een dergelijk onderzoek wordt getoetst of de gepachte gronden daadwerkelijk gebruikt worden voor de uitoefening van bedrijfsmatige landbouw. Indien uit het onderzoek blijkt dat de verpachte gronden niet bedrijfsmatig agrarisch worden gebruikt kan de gemeente de rechter verzoeken om de pachtovereenkomst te ontbinden.

Pachtprijzen reguliere pacht

Jaarlijks stelt de Rijksoverheid de maximaal toelaatbare pachtprijs per regio vast. Daarbij wordt rekening gehouden met het opbrengend vermogen van de grond over de afgelopen vijf jaar. Afhankelijk van de ingangsdatum van de pachtovereenkomst geldt een maximaal percentage waarmee de pacht mag worden verhoogd (veranderpercentage) of een maximale pachtprijs (regionorm). De gemeente Heusden valt overwegend in de regio Rivierengebied, op enkele uitzonderingen na. De gemeente hanteert de maximaal toelaatbare pachtprijzen.

10.1.2 Geliberaliseerde pacht

Geliberaliseerde pacht is een flexibele vorm van pacht waarbij, anders dan bij reguliere pacht, geen maximumprijs geldt bij pacht van zes jaar of korter. Pachtgronden van de gemeente worden in beginsel ook voor vier jaar toegewezen. Hoe de gemeente haar gronden in geliberaliseerde pacht uitgeeft staat beschreven in de Uitvoeringsregeling uitgifte geliberaliseerde pacht.

Pachtprijzen geliberaliseerde pacht

Voor de geliberaliseerde pacht (zes jaar of korter) staat het de gemeente vrij om pachtprijzen te bepalen. De pachtprijs komt tot stand via gesloten biedingen waarbij de clusters (groepen van één of meer pachtpercelen) worden gegund op basis van de hoogst geboden prijs. Daarbij zijn de afstand tussen het bedrijf en het pachtperceel en het bezit van een duurzaamheidscertificaat medebepalend. Er geldt een minimale prijs waaronder niet geboden kan worden. Deze minimale prijs wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld waarbij een indexering wordt toegepast. Voor meer informatie over de totstandkoming van de pachtprijs wordt verwezen naar de Uitvoeringsregeling uitgifte geliberaliseerde pacht.

10.2 Verkoop en aankoop

Om haar beleidsdoelen in de toekomst te kunnen realiseren, gaat de gemeente in principe niet over tot de verkoop van cultuurgronden voor agrarische exploitatie. Er bestaat hiertoe momenteel ook geen financiële noodzaak. Hoewel in de komende jaren gronden vrij zullen komen omdat met name kleine boeren met hun activiteiten stoppen, neemt door de verdere schaalvergroting en de transitie naar kringlooplandbouw de druk op het grondgebruik steeds toe. Voor wat betreft gemeentelijke aankoop

van agrarische grond, komt dit in de praktijk nauwelijks voor. Mocht de mogelijkheid tot koop zich voordoen, wordt slechts in een enkel geval met maatwerk tot aankoop overgegaan.

10.2.1 Verkooprijzen

Wanneer toch tot verkoop van cultuurgronden voor agrarische exploitatie wordt overgegaan, worden de gronden in vrije en onverpachte staat uitgegeven. De verkoopprijs wordt dan op basis van taxatie bepaald. Hierbij spelen verschillende factoren een rol waaronder de courantheid, kwaliteit en ligging van de locatie en eventueel opgelegde verkoopverplichtingen.

10.3 Juridisch kader

Verpachting en verkoop van onroerende zaken (waaronder begrepen beperkte rechten) vindt plaats conform de door het college vastgestelde Uitvoeringsregeling uitgifte onroerende zaken.

Cultuurgronden voor agrarische exploitatie

Reguliere pacht

Behoudens gegronde redenen in uitzonderlijke situaties, worden er geen nieuwe reguliere pachtvereenkomsten meer aangegaan.

Wanneer reguliere pachtgronden vrijvallen, worden deze meestal geliberaliseerd verpacht, tenzij ze ingezet kunnen worden voor het realiseren van andere ambities en opgaven.

De gemeente hanteert de maximaal toelaatbare pachtprizen zoals vastgesteld door het Rijk.

Geliberaliseerde pacht

De geliberaliseerde pachtgronden worden in beginsel voor vier jaar toegewezen.

De pachtprijs komt tot stand via gesloten biedingen waarbij de clusters worden gegund op basis van de hoogst geboden prijs.

Er geldt een minimale prijs waaronder niet geboden kan worden. Deze minimale prijs wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld waarbij een indexering wordt toegepast.

Verkoop en aankoop

Om de gemeentelijke beleidsdoelen in de toekomst te kunnen realiseren gaat de gemeente in principe niet over tot de verkoop van cultuurgronden.

Wanneer toch tot verkoop van cultuurgronden wordt overgegaan, worden de gronden in vrije en onverpachte staat uitgegeven. De verkoopprijs wordt dan op basis van taxatie bepaald.

Pacht en verkoop van onroerende zaken (waaronder begrepen beperkte rechten) vindt plaats conform de door het college vastgestelde Uitvoeringsregeling uitgifte onroerende zaken.

11 Cultuurgronden voor niet-agrarische exploitatie

Cultuurgronden van geringe omvang lenen zich meestal minder goed voor agrarische exploitatie. Hierdoor kan er geen bedrijfsmatige landbouw op uitgeoefend worden. Dergelijke gronden worden daarom enerzijds onder meer ingezet voor paardenweiden (tijdelijk gebruik). Bij de afweging hiervan spelen ligging en kwaliteit een essentiële rol. Anderzijds liggen deze gronden vaak wel op locaties die de gemeente in de toekomst nodig heeft om haar strategische doelen te realiseren.

11.1 Verkoop

Wanneer cultuurgronden voor niet-agrarische exploitatie vrijkomen, wordt doorgaans bezien of verkoop mogelijk is. Hierbij wordt onder andere gekeken naar ligging en mogelijke inzet voor toekomstige ontwikkelingen. Bij eventuele verkoop wordt de prijs bepaald op basis van taxatie.

11.2 Verhuur

Wanneer cultuurgronden voor niet-agrarische exploitatie op strategische locaties voor toekomstige ontwikkelingen liggen, nodig zijn om maatschappelijke doelen te bereiken of wanneer de gemeente de regie wil behouden, ligt verkoop niet voor de hand. In dat geval worden deze gronden verhuurd totdat ze nodig zijn voor een nieuwe invulling. De huurprijs van cultuurgronden voor niet-agrarische exploitatie wordt jaarlijks afgeleid van de hoogst toelaatbare pachtprijs (regionorm) voor de pachtprijsregio Rivierengebied. Hierop wordt een afslagpercentage van 10% in mindering gebracht omdat de gronden geringer van omvang zijn, hobbymatig worden gebruikt en bezien vanuit het gebruik, minder gunstig zijn gesitueerd dan de gronden voor agrarische exploitatie.

11.3 Juridisch kader

Verkoop en verhuur van onroerende zaken (waaronder begrepen beperkte rechten) vindt plaats conform de door het college vastgestelde Uitvoeringsregeling uitgifte onroerende zaken.

Cultuurgronden voor niet-agrarische exploitatie

Verkoop

Wanneer cultuurgronden voor niet-agrarische exploitatie vrijkomen, wordt bezien of verkoop mogelijk is. Hierbij wordt gekeken naar ligging en mogelijke inzet voor toekomstige ontwikkelingen. Bij eventuele verkoop wordt de verkoopprijs bepaald op basis van taxatie.

Verhuur

Wanneer de gemeente belang heeft bij het in eigendom houden van cultuurgronden voor niet-agrarische exploitatie, worden deze gronden verhuurd. De verhuur eindigt op het moment dat de gronden nodig zijn voor een nieuwe ontwikkeling.

De huurprijs wordt jaarlijks afgeleid van de maximaal toelaatbare pachtprijs (regionorm) voor de pachtprijsregio Rivierengebied, waarop een afslagpercentage van 10% wordt toegepast.

Verkoop en verhuur van onroerende zaken (met inbegrip van beperkte rechten) vindt plaats conform de door het college vastgestelde Uitvoeringsregeling uitgifte onroerende zaken.

12 Groen- en reststroken

12.1 Verkoop

Particulieren en bedrijven kunnen bij de gemeente een aanvraag indienen voor het kopen van een groen- of reststrook. Verkoop kan plaatsvinden als de groen- of reststrook niet van betekenis is voor het openbaar belang. Bij de beoordeling van de aanvragen worden de criteria zoals opgenomen in de Uitvoeringsregeling verkoop en verhuur van groen- en reststroken gehanteerd. Daarnaast kan ook de gemeente zelf het initiatief tot verkoop nemen.

12.1.1 Verkoopprijzen particulieren

Voor de verkoop van groen- en reststroken aan particulieren wordt een vaste prijs gehanteerd. Deze prijs wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld waarbij een indexering wordt toegepast (de prijs kan dus verhoogd, verlaagd of bevroren worden). Voor groen- en reststroken die naar hun aard daartoe aanleiding geven, kan de verkoopprijs worden vastgesteld op basis van taxatie.

12.1.2 Verkoopprijzen bedrijven

Voor de bepaling van de verkoopprijs van groen- en reststroken aan bedrijven wordt gekeken naar de ligging van de bedrijfslocatie. De volgende categorieën locaties worden onderscheiden:

- A-locatie: ligging aan hoofdwegen;
- B-locatie: ligging aan doorgaande wegen;
- C-locatie: ligging aan lagere orde wegen.

Voor elke categorie wordt een vaste prijs per m² gehanteerd. Deze prijs wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld waarbij een indexering wordt toegepast.

12.1.3 Verkoopprijzen nutsbedrijven

Bij verkoop van groen- en reststroken aan nutsbedrijven voor nutsvoorzieningen wordt een vaste prijs per m² gehanteerd, welke jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Voor grotere stukken grond ten behoeve van bijvoorbeeld grote energiestations (zoals trafo- en schakelstations) kan de verkoopprijs worden vastgesteld op basis van taxatie.

12.2 Verhuur

Verhuur van groen- en reststroken (zowel op verzoek als op initiatief van de gemeente) kan plaatsvinden als de groen- of reststrook niet van betekenis is voor het openbaar belang. Hierbij worden, net als bij verkoop, de criteria zoals opgenomen in de Uitvoeringsregeling verkoop en verhuur van groen- en reststroken gehanteerd.

12.2.1 Huurprijzen particulieren

Voor de bepaling van de huurprijs van groen- en reststroken voor particulieren wordt een staffel gehanteerd op basis van de grootte van de strook. Voor elke grootteklasse wordt de huurprijs bepaald conform onderstaande staffel. Voor de kleinste grootteklasse wordt een percentage van de verkoopprijs als huur gerekend. Voor de grotere grootteklassen wordt een vaste percentage van deze huurprijs als huur gerekend. Het percentage van de verkoopprijs en de huurprijzen worden, net als de verkoopprijs, jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld.

- 0 - 125 m² een percentage van de verkoopprijs voor particulieren;
- 126 - 250 m² 50% van de huurprijs van een strook kleiner of gelijk aan 125 m²;
- 251 - 375 m² 25% van de huurprijs van een strook kleiner of gelijk aan 125 m²;
- vanaf 376 m² 12,5% van de huurprijs van een strook kleiner of gelijk aan 125 m².

12.2.2 Huurprijzen bedrijven

Voor de bepaling van de huurprijs van groen- en reststroken voor bedrijven wordt, net als bij verkoop van groen- en reststroken aan bedrijven, gekeken naar de ligging van de bedrijfslocatie. Hierbij wordt dezelfde locatiecategorisering gehanteerd als bij verkoop aan bedrijven. De huurprijs bedraagt een

percentage van de verkoopprijs voor bedrijven. Het percentage en de huurprijs worden, net als de verkoopprijs, jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld.

12.3 Juridisch kader

Verkoop en verhuur van onroerende zaken (waaronder begrepen beperkte rechten) vindt plaats conform de Uitvoeringsregeling uitgifte onroerende zaken.

Groen- en reststroken

Verkoop en verhuur

Particulieren en bedrijven kunnen bij de gemeente een aanvraag indienen voor het kopen of huren van een groen- of reststrook. De gemeente kan zelf ook het initiatief tot verkoop of verhuur van een groen- of reststrook nemen.

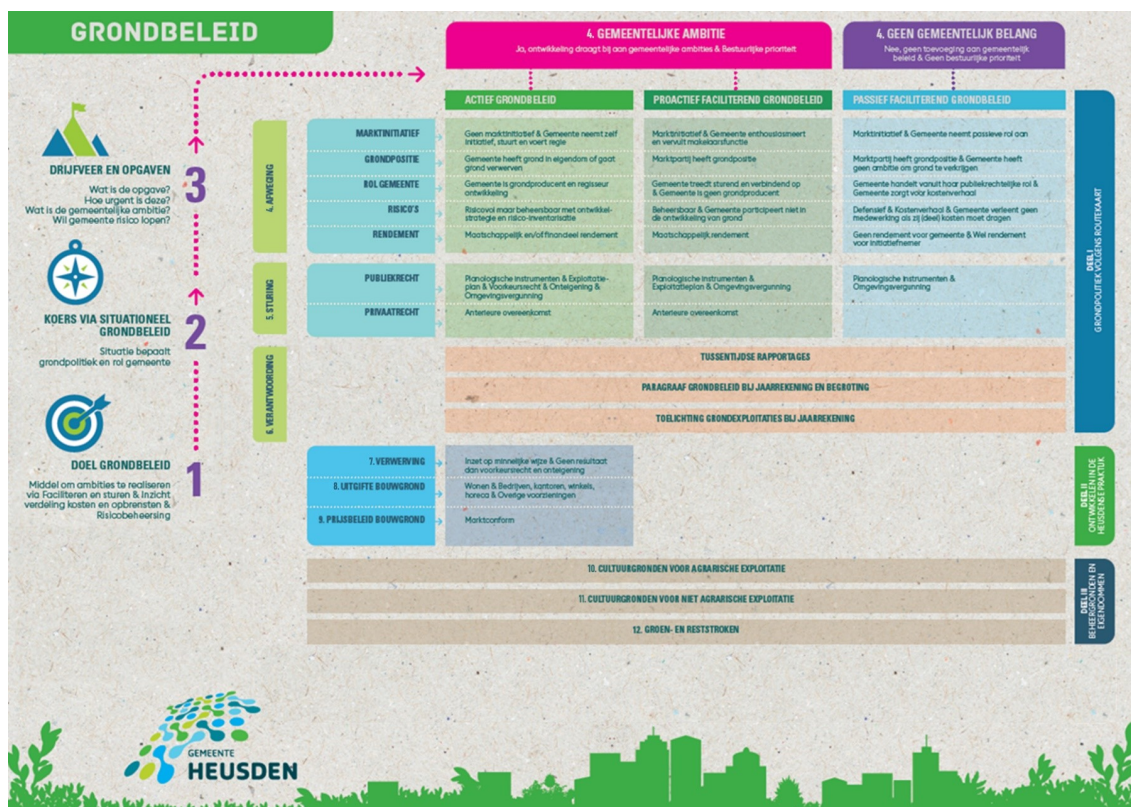
Verkoop of verhuur kan plaatsvinden als de groen- of reststrook niet van betekenis is voor het openbaar belang. Daarbij worden de criteria zoals opgenomen in de Uitvoeringsregeling verkoop en verhuur van groen- en reststroken gehanteerd.

Voor verkoop of verhuur van een groen- of reststrook worden vaste prijzen gehanteerd. Deze prijzen worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld waarbij een indexering en rekenpercentage worden toegepast.

Verkoop en verhuur van onroerende zaken (met inbegrip van beperkte rechten) vindt plaats conform de door het college vastgestelde Uitvoeringsregeling uitgifte onroerende zaken.

Bijlagen

Bijlage 1: Routekaart



Bijlage 2: Afweging actief grondbeleid

Criterium
Gemeentelijke ambitie

Positie
Ja

Afweging

De ontwikkeling draagt bij aan gemeentelijke ambities. De ontwikkeling heeft bestuurlijke prioriteit. Wanneer er tegelijkertijd meerdere initiatieven bestaan die bijdragen aan de gemeentelijke ambitie, kan dat noodzaken tot temporisatie.

Marktinitiatief	Nee	De markt neemt geen initiatief tot ontwikkeling en is niet voornemens om de ruimtelijke ontwikkeling op te pakken. De gemeente neemt zelf initiatief, stuurt en voert de regie.
Grondpositie	Gemeente	De gemeente heeft grond in eigendom of gaat gronden verwerven.
Rol gemeente	Regie Grondproducent	Als eigenaar van de grond treedt de gemeente op als grondproducent en regisseur van de ontwikkeling. Zij regisseert en stuurt op inhoudelijk en financieel resultaat.
Risico's	Risicovol/beheersbaar	De gemeente ontwikkelt voor eigen rekening en risico. De risico's zijn beheersbaar met een gemotiveerde ontwikkelstrategie, risico-inventarisatie en via projectenrisicomanagement.
Rendement	Maatschappelijk en/of financieel rendement	De ontwikkeling draagt bij aan verbetering van de leefomgeving en vergroot het kwaliteitsniveau binnen de gemeente. Het draagt bij aan de gemeentelijke ambities en voorziet in een behoefte. Dit motiveert de keuze voor een actieve houding van de gemeente. Een positief financieel resultaat kan ook een overweging zijn om de ontwikkeling als gemeente ter hand te nemen.

Bijlage 3: Afweging proactief faciliterend grondbeleid

Criterium	Positie	Afweging
Gemeentelijke ambitie	Ja	De ontwikkeling draagt bij aan gemeentelijke ambities. De ontwikkeling heeft bestuurlijke prioriteit. Wanneer er tegelijkertijd meerdere initiatieven bestaan die bijdragen aan de gemeentelijke ambitie, kan dat noodzaken tot temporisatie.
Marktinitiatief	Ja, zowel eigen initiatief als na enthousiasmering	Het marktinitiatief wordt actief ondersteund door de gemeente. Indien de markt in aanvang geen initiatief neemt, dan enthousiasmeert de gemeente de markt, verbindt en vervult een makelaarsfunctie om de ontwikkeling op gang te brengen en te realiseren.
Grondpositie	Markt	De grondpositie laat de gemeente over aan de markt. Ondanks haar actieve houding, heeft de gemeente geen ambitie om zelf op te treden als grondproducent.
Rol gemeente	Actieve regie Sturend Verbindend	De gemeente treedt op als partner bij en ondersteunt het marktinitiatief. Bij het ontbreken van marktinitiatief, enthousiasmeert de gemeente actief de markt om alsnog tot marktinitiatief te komen. Zij bepaalt samen met de markt de gewenste aanpak en uitkomst. De gemeente kan stimuleringsmaatregelen inzetten om de ontwikkeling op gang te brengen.
Risico's	Beheersbaar	De gemeente participeert niet in de ontwikkeling van de grond. Zij ondersteunt het initiatief actief en bepaalt haar grenzen vooraf, bijvoorbeeld participeren in een haalbaarheidsonderzoek.
Rendement	Maatschappelijk rendement	De ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de leefomgeving- en vergroot het kwaliteits-niveau binnen de gemeente. Het draagt bij aan de gemeentelijke ambities en voorziet in een behoefte.

Bijlage 4: Afweging passief faciliterend grondbeleid

Criterium	Positie	Afweging
Gemeentelijke ambitie	Nee	Het initiatief tot ontwikkeling voorziet niet in de bestuurlijke ambitie en voegt geen dimensie toe aan de beleidsvelden van de gemeente. De ontwikkeling heeft een lage of geen gemeentelijke prioriteit.
Marktinitiatief	Ja	De markt neemt initiatief zonder 'aanmoediging' van de gemeente. Gemeente neemt bij het initiatief een passieve rol aan.
Grondpositie	Markt	De initiatiefnemer heeft grondpositie ingenomen. De gemeente heeft geen ambitie om het eigendom te verkrijgen.
Rol gemeente	Beperkt tot reguliere taken	De gemeente behandelt het initiatief vanuit haar publiekrechtelijke rol. Zij toetst het initiatief aan de geldende beleidskaders en wetgeving. De gemeente zorgt voor kostenverhaal.
Risico's	Defensief	De gemeente werkt enkel aan het initiatief mee als hieraan geen maatschappelijke, bestuurlijke en financiële risico's zijn verbonden. De gemeente verhaalt de kosten volledig op de initiatiefnemer. De gemeente verleent geen medewerking aan het initiatief als hieraan voor haar kosten zijn verbonden.
Rendement	Geen rendement voor gemeente Wel rendement voor initiatiefnemer	De gemeente verwacht geen rendement. Haar rol is passief en zuiver facilitair. Als het initiatief geen doorgang vindt, heeft dat geen invloed op de positie van de gemeente.

