

DEEL I GRONDPOLITIEK VOLGENS ROUTEKAART



1. Doel grondbeleid

Met het grondbeleid hebben we het volgende doel voor ogen.

Doel grondbeleid

Grondbeleid is een middel om de ambities voor verschillende beleidsvelden te realiseren, waarbij grond en grondposities een rol spelen.

2. Leidende principes

Voordat we de koers bepalen, definiëren we een aantal leidende principes. Wat vinden we in Heusden belangrijk of anders gezegd: hoe staan we in de wedstrijd? Hierbij maken we onderscheid tussen generieke leidende principes en principes die gelden voor een specifiek beleidsveld of thema. Zo bieden de gronden die in het verleden voor exploitatie zijn aangekocht en de inbreidingslocaties, voor de komende jaren voldoende ruimte om het woningbouwprogramma te realiseren. We gaan daarom in beginsel nu niet over tot actieve verwerving van gronden voor wonen. Verder willen we voor nu en in de toekomst op een duurzame wijze zorg dragen voor voldoende aanbod voor lokale ondernemers. Bovendien moeten de opbrengsten die met zon en wind worden gegenereerd, worden verevend met projecten die geld kosten. We streven ernaar dat 50% van het financieel rendement dat via zon en wind wordt verkregen, terugvloeit naar de lokale samenleving. Een dynamische uitvoeringsparagraaf bij de omgevingsvisie zal inzicht moeten geven in de ruimtelijke opgaven vanuit de verschillende beleidsvelden. Het moet de grondslag gaan vormen voor kostenverhaal en een basis bieden voor prioritering.

Leidende principes

Generiek

Als generieke leidende principes hanteren we opgabegericht, slagvaardig, samenwerkend, marktconform, duurzaam en sturend op geld

Thematisch

Naast de generieke leidende principes hanteren we voor thema's als wonen, economie, duurzaamheid en overige thema's die een link hebben met de fysieke leefomgeving, een aantal aanvullende leidende principes

In beginsel vindt voor woningbouw geen actieve verwerving plaats tenzij er gegronde redenen voor zijn

Een dynamische uitvoeringsparagraaf bij de omgevingsvisie moet de basis gaan vormen voor prioritering en kostenverhaal

3. Koers

In essentie kan de gemeente twee rollen aannemen.

1. *Actief grondbeleid*

De gemeente is hierbij grondproducent en voert voor eigen rekening en risico de grondexploitatie.

2. *Faciliterend grondbeleid*

Bij faciliterend grondbeleid voert de gemeente geen eigen grondexploitatie. We onderscheiden twee vormen:

a. *Proactief faciliterend grondbeleid*

Hierbij neemt de gemeente in beginsel een facilitaire houding aan maar denkt wel actief mee met private partijen. Ondanks haar rol als meedenkend partner, neemt de gemeente geen of beperkt risico.

b. *Passief faciliterend grondbeleid*

De gemeente maakt enkel gebruik van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en draagt geen risico.

Situationeel grondbeleid biedt de mogelijkheid om, afhankelijk van locatie en/of ambitie, gebruik te maken van het type grondbeleid dat het beste bij een specifieke situatie past.

Koers

Situationeel grondbeleid

*Verskillende situaties en ambities vragen om maatwerk en een bijpassende grondstrategie
Dit betekent een actieve houding aannemen wanneer de gemeente als grondproducent direct wil
sturen op een ruimtelijke ontwikkeling
Wanneer er geen uitgesproken gemeentelijk belang is benaderen we een ontwikkeling passief
faciliterend*

4. Aanleiding voor opgave

Wat is de aanleiding en waaruit bestaat de opgave concreet? Welke bestuurlijke ambitie hebben we hierbij? Ligt er bijvoorbeeld een initiatief van een private partij of komt een locatie vrij die om herontwikkeling vraagt? Dit kan aanleiding vormen om ruimtelijke plannen te maken. De omvang van onze huidige grondportefeuille speelt hierbij natuurlijk een rol.

Aanleiding voor opgave

De aanleiding voor een opgave kan voort komen uit (een combinatie van):

Bestuurlijke ambitie

Beleid

Initiatief van een private partij

Vrijkomende locatie

De omvang van de gemeentelijke grondportefeuille en de mogelijkheden van kostenverhaal spelen een rol bij de keuzes en route die we gaan volgen

5. Afweging volgens routekaart

Onder de paraplu van situationeel grondbeleid hangen verschillende rollen die de gemeente binnen de ontwikkelstrategie kan aannemen. Aan de hand van een routekaart met een aantal vragen (toetsingscriteria) maken we per situatie een afweging.

Afweging volgens routekaart
<u>Toetsingscriteria</u> <i>Past de ontwikkeling binnen de gemeentelijke ambitie?</i> <i>Komt het initiatief van een marktpartij?</i> <i>Heeft de gemeente grondpositie?</i> <i>Wil de gemeente regie pakken en optreden als grondproducent?</i> <i>Wat zijn de risico's?</i> <i>Wat is het maatschappelijk en financieel rendement?</i>

6. Sturingsmogelijkheden

De gemeente kan met publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten voorwaarden stellen en dus sturen bij ruimtelijke ontwikkelingen om haar beleidskaders te realiseren. Ongeacht de route die ten aanzien van de grondpolitiek wordt gevolgd, de in te zetten publiekrechtelijke instrumenten zijn identiek. Publiekrechtelijke instrumenten worden ingezet voor sturing (wat mag er?) en toetsing (voldoet het?). De anterieure overeenkomst is het belangrijkste privaatrechtelijke sturingsinstrument voor faciliterend grondbeleid. De gemeente neemt in de anterieure overeenkomst de afspraken voor de ontwikkeling op en legt vast in hoeverre zij zich hiervoor inspannt.

Sturingsmogelijkheden
<u>Publiekrechtelijk</u> <i>Planologisch regime</i> <i>Exploitatieplan</i> <u>Privaatrechtelijk</u> <i>Anterieure overeenkomst</i> <i>In het kader van de sturing heeft het nadrukkelijk de voorkeur om locatie-eisen en woningbouwcategorieën, voor vaststelling van het planologisch regime, te regelen in een anterieure overeenkomst</i>

7. Kostenverhaal

Er bestaat een wettelijke verplichting tot kostenverhaal bij initiatieven van derden. Wanneer de gemeente bouwgronden zelf uitgeeft, worden de kosten betaald uit de gemeentelijke grondexploitatie. Dit is bij projecten van derden niet het geval. De kosten worden dan verhaald via een anterieure

overeenkomst of een exploitatieplan. Naar de toekomst toe willen we het brede palet van kostenverhaal, zoals opgenomen in de nieuwe Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom, beter benutten. Hiervoor stellen we een afzonderlijke Nota Kostenverhaal op.

Kostenverhaal
<u>Criteria</u> <i>Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit</i> <u>Leidende principes</u> <i>Anterieure overeenkomst heeft voorkeur</i> <i>Minimaal gemeentelijke kosten worden in rekening gebracht</i> <i>Aanvullend wordt een vereveningsbijdrage gevraagd (bijvoorbeeld voor sociale woningbouw en/of bovenwijkse voorzieningen)</i> <i>Er wordt medewerking aan initiatieven verleend die voor de gemeente kostenneutraal ontwikkeld kunnen worden tenzij het beoogde maatschappelijk rendement om een andere benadering vraagt</i>

8. Verantwoording

Binnen de budgetcyclus wordt de raad volgens de eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geïnformeerd over de financiële positie en de grondexploitaties. Jaarlijks leggen wij hierover verantwoording af.

Verantwoording
<i>Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de financiële positie en grondexploitaties via:</i> <i>Tussentijdse rapportages</i> <i>Paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening en begroting</i> <i>Toelichting grondexploitaties (afzonderlijk boekwerk) bij de jaarrekening</i>

DEEL II ONTWIKKELEN IN DE HEUSDENSE PRAKTIJK

9. Verwerving

Bij de verwerving van gronden hanteren we de volgende kaders.

Verwerving

Als tot verwerving van gronden wordt overgegaan, vindt per situatie vooraf een afweging volgens de routekaart plaats

We zetten primair in op minnelijke verwerving

Om adequaat en snel in te kunnen spelen op de vastgoedmarkt, kan het college (na taxatie) diverse onherroepelijke aankopen doen tot een maximum bedrag van 1 miljoen euro is bereikt

Wonen

Medio 2021 beschikt de gemeente nog over voldoende grondpositie om de komende jaren te kunnen voorzien in de realisatie van het woningbouwprogramma

Bedrijven, kantoren, winkels en horeca

Hoewel er nu nog voldoende kavelaanbod is, is het zinvol om alvast te kijken naar uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst

Met name de markt is aan zet bij het verwonen van de aanloopstraten richting de verschillende winkelcentra in de gemeente

Bij herstructurering en transformatie van buurtwinkelcentra en horeca is het primair aan de markt om eigendomspositie in te nemen

Infrastructuur en ecologische verbindingzones

Gronden die ingezet worden voor infrastructuur en ecologische verbindingzones maken meestal onderdeel uit van gebiedsvisies die de gemeentegrenzen overstijgen dan wel maken onderdeel uit van reguliere exploitatiegebieden

Overige voorzieningen

Bij maatschappelijke voorzieningen kijken we eerst naar bestaande en reeds in bezit zijnde eigendommen en kan er worden geschoven

10. Uitgifte

Bij de uitgifte van gronden hanteren we de volgende kaders.

Uitgifte
<u>Wonen</u> <i>De Kavelwinkel verzorgt uitgifte bouwgrond aan particulieren</i> <i>De uitgifte van bouwgrond aan woningcorporatie en marktpartijen (projectmatige bouw) vindt in komende jaren voornamelijk in De Grassen, Geerpark en Steenenburg plaats</i> <u>Bedrijven, kantoren, winkels en horeca</u> <i>Het zwaartepunt bij uitgifte van bedrijfskavels ligt bij kavels van 2.000-5.000m²</i> <i>Qua doelgroep richten we ons voornamelijk op lokale MKB-bedrijven</i> <i>De uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst krijgen in de nieuwe omgevingsvisie een plek</i> <i>Door te enthousiasmeren en faciliteren willen we bij herstructurering en transformatie een keten op gang brengen (bijvoorbeeld voor grondruil)</i> <u>Overige voorzieningen</u> <i>De uitgifte van bouwgrond voor overige voorzieningen is divers, specifiek en vraagt om maatwerk</i>

11. Prijsbeleid

Ons uitgangspunt is een eenduidig en transparant grondprijsstelsel. Een dergelijk stelsel gaat uit van een marktconforme grondprijs, die bij een bestemming past, en waarbij ook flexibel kan worden ingespeeld op uitzonderlijke situaties. Jaarlijks stelt de gemeenteraad de grondprijzen vast. Ligging, omvang, marktonderzoeken, taxaties, macro-economische indicatoren en landelijke trends, als ook recente eigen ervaringen met de verkoop van percelen, zijn belangrijke factoren die de prijs beïnvloeden.

Prijsbeleid
<u>Wonen</u> <i>De grondprijs voor projectmatige vrije sector woningen wordt per bouwplan en per woningtype residueel bepaald</i> <i>Als grondprijs voor vrije sector woningen (kavels voor zelfbouw en voor collectief particulier opdrachtgeverschap) wordt een marktconforme vaste prijs gehanteerd, met de mogelijkheid tot differentiatie</i> <i>De grondprijzen voor sociale woningbouw worden via een vaste prijs per kavel of gestapelde eenheid vastgesteld waarbij de kavelgrootte in omvang beperkt is</i> <u>Voorzieningen van algemeen belang (niet commercieel)</u>

Voor voorzieningen van algemeen belang (niet commercieel zoals scholen, bibliotheek, wijkcentra, etc.) geldt een vaste grondprijs per m² die jaarlijks wordt geïndexeerd

Bedrijven en kantoren

Voor bedrijven en kantoren wordt een vaste prijs per m² kaveloppervlak of per m² bvo (bruto vloeroppervlak) gehanteerd. Wanneer het bvo in m² groter is dan het kaveloppervlak (er zijn dan per definitie meer bouwlagen), wordt gerekend met een prijs per m² bvo. 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 winkelvoorzieningen, horeca, leisure, telecom, zorg, particulier onderwijs) geldt een vaste prijs per m² kaveloppervlak of per m² bvo/vvo (verhuurbaar vloeroppervlak). Tot 50m² wordt de prijs comperatief bepaald. Bij kavels groter dan 50m² gebeurt dat comperatief of via taxatie

Uitzonderlijke situaties

Het college heeft de mogelijkheid om flexibel in te spelen op uitzonderlijke situaties met een bandbreedte van 15% op de vastgestelde grondprijzen

DEEL III BEHEERGRONDEN EN EIGENDOMMEN

12. Cultuurgronden voor agrarische exploitatie

De gemeente Heusden beschikt over circa 620 hectare landbouwgronden welke in pacht zijn uitgegeven. Pacht is een overeenkomst waarbij de eigenaar (verpachter) een perceel grond in gebruik geeft voor bedrijfsmatige landbouw en de andere partij (pachter) zich verbindt tot een tegenprestatie. De belangrijkste pachtvormen zijn reguliere pacht en geliberaliseerde pacht die elk haar eigen pachtregime met regels kennen. Bij reguliere pacht (artikel 7:311 BW) wordt een pachtovereenkomst voor de wettelijk vastgelegde duur van zes jaar aangegaan, welke telkens voor zes jaar wordt verlengd (continuatie recht). De lopende reguliere overeenkomsten blijven in de basis van rechtswege in stand. Geliberaliseerde pacht (artikel 7:397 BW) is een flexibelere vorm dan reguliere pacht. De geliberaliseerde pacht in de gemeente Heusden is vastgelegd in de 'Uitvoeringsregeling uitgifte geliberaliseerde pacht 2020'. De uitgifte van de geliberaliseerde pachtgronden vindt elke vier jaar plaats waarbij vier categorieën gronden zijn gedefinieerd, te weten: bouwland, grasland, vollegrondsteelt en overige. De huidige uitgifteronde voor geliberaliseerde pacht loopt van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2023. In beginsel worden de geliberaliseerde pachtgronden voor vier jaar toegewezen aan dezelfde pachter met doorgaans éénjarige contracten.

Cultuurgronden voor agrarische exploitatie

Reguliere pacht

Gronden die vrij van (reguliere) pacht komen, worden verkocht of verpacht via geliberaliseerde pacht

Behoudens gegronde redenen bij uitzonderlijke situaties, worden er geen nieuwe reguliere pachtovereenkomsten aangegaan

Heusden hanteert de maximaal toelaatbare pachtprizen zoals vastgesteld door de Rijksoverheid

Geliberaliseerde pacht

In beginsel worden de geliberaliseerde pachtgronden voor vier jaar toegewezen aan dezelfde pachter met doorgaans éénjarige contracten. Wanneer we de gronden eerder nodig hebben voor eigen gebruik, wordt een éénjarige pachtovereenkomst binnen de lopende uitgifteperiode niet verlengd

Aan het begin van iedere uitgifteronde worden de pachtprizen voor vier categorieën van gronden door het college vastgesteld. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de actuele marktwaarde, in combinatie met geëffectueerde verkopen in onze regio

Vervolgens wordt jaarlijks een indexering toegepast zoals opgenomen in de gemeentebegroting

Verkoop

Op een aantal uitzonderingen na worden cultuurgronden die vrij komen van pacht verkocht. Cultuurgronden voor agrarische exploitatie worden, al dan niet via (openbare) inschrijving, in vrije en onverpachte staat verkocht. De verkoopprijs wordt op basis van taxatie bepaald

13. Cultuurgronden voor niet agrarische exploitatie

Percelen van geringe omvang lenen zich meestal minder goed voor agrarische exploitatie. Ligging en kwaliteit spelen hierbij ook een rol. Hierdoor kan er geen bedrijfsmatige landbouw op uitgeoefend worden. In de praktijk worden dergelijke gronden ingezet voor bijvoorbeeld paardenweiden.

Cultuurgronden voor niet agrarische exploitatie

Verkoop

Wanneer cultuurgronden voor niet agrarische exploitatie (bv paardenweiden) vrij komen, wordt bezien of verkoop mogelijk is

De verkoopprijs wordt bepaald op basis van taxatie en verkoop vindt plaats via inschrijving met een ondergrens.

Verhuur

Wanneer cultuurgronden voor niet agrarische exploitatie op strategische plekken zijn gesitueerd voor eventuele toekomstige ontwikkelingen, nodig zijn om maatschappelijk rendement te halen of in geval verkoop niet slaagt, dan worden deze verhuurd

De huurprijs wordt jaarlijks afgeleid van de hoogst toelaatbare pacht prijzen (regionorm) voor de pacht prijs regio Rivierengebied waarop een zogenaamd afslagpercentage van 10% in mindering gebracht

14. Groen- en reststroken

Inwoners en bedrijven kunnen een aanvraag doen bij de gemeente voor het kopen van een groen- of reststrook. Daarnaast kan ook de gemeente zelf het initiatief tot verkoop nemen.

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

Verkoop of verhuur kan plaatsvinden als naar het oordeel van het college de groen- of reststrook niet van betekenis is voor het openbaar belang. Hierbij worden de criteria volgens de

'Uitvoeringsregeling verkoop en verhuur van groen- en reststroken' gehanteerd

Ook de gemeente kan het initiatief tot verkoop of verhuur nemen

Voor verkoop of verhuur wordt een vaste prijs gehanteerd

Deze prijs wordt jaarlijks verhoogd of verlaagd met de door de raad vastgestelde indexering en percentage.