

Nota Grondbeleid 2015-2019

Van bepalen naar regisseren

Afdeling Ontwikkeling

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	0
1. Inleiding	2
1.1 Naar een nota Grondbeleid Nieuwe stijl.....	2
1.2 Doel van het Grondbeleid	2
2. De rolverdeling tussen raad en college	4
2.1 Verantwoordelijkheden en bevoegdheden van raad en college	4
2.2 Informatievoorziening aan de raad.....	4
3. Van bepalend naar regisserend grondbeleid	6
3.1 De landelijke effecten van de crisis.....	6
3.2 Gebiedsontwikkeling wordt kwestie van de lange adem.....	6
3.3 Gebiedsontwikkeling 3.0	6
3.4 Regisserend Grondbeleid	7
4. Relevante (beleids)kaders Grondbeleid	10
4.1 Europese regelgeving	10
4.2 Landelijk beleid en wetgeving.....	10
4.3 Provinciaal en Regionaal beleid	11
4.4 Gemeentelijk beleid en uitvoering.....	11
5. Vormen van grondbeleid	12
5.1 Wat is grondbeleid	12
5.2 Gebruik van de vormen van grondbeleid.....	12
6. Instrumenten voor het Grondbeleid	14
6.1 Gebruik van de instrumenten voor grondbeleid.....	14
6.2 Verwervingsbeleid.....	14
6.3 Vastgoedbeheer	14
6.4 Gronduitgifte.....	15
6.5 Kostenverhaal.....	16
7. Financiële instrumenten in relatie tot het grondbedrijf	17
7.1 Kostenverhaal.....	17
7.1.1 Anterieure overeenkomst vs Exploitatieplan	18
7.1.2 Werkwijze	18
7.2 Grondexploitaties.....	19
7.2.1 Exploitatieopzetten	19
7.2.2 Kosten van locatieontwikkeling.....	20
7.2.3 Haalbaarheidsstudies	21
7.2.4 Winstneming	21
7.2.5 Afdekken tekorten.....	21
7.3 Planning en control	21
7.4 Reserve en risico	22
8. Samenvatting	23
8.1 Waarom een nieuwe nota grondbeleid?	23
8.2 Rolverdeling Gemeenteraad en College.....	23
8.3 Van bepalend naar regisserend grondbeleid	23
8.4 Relevante wettelijke kaders.....	24
8.5 Vormen van grondbeleid.....	24
8.6 Instrumenten voor het grondbeleid.....	25
8.7 Financiële instrumenten in relatie tot het grondbedrijf	25

1. Inleiding

1.1 Naar een nota Grondbeleid Nieuwe stijl

De wereld van de ruimtelijke ontwikkeling is in forse verandering. Een combinatie van verschillende factoren zorgt voor een verschuiving in de werkwijze en rollen van partijen. Het gemeentelijk grondbeleid wil graag in spelen op de veranderende werkwijze en ontwikkelingen.

Hoewel de kaders en instrumenten voor grondbeleid nog steeds van kracht zijn, is het met het oog op de huidige economische situatie en de op handen zijnde wijzigingen in wetgeving en op planologisch gebied, een goede zaak om de rol van de gemeente in gebiedsontwikkeling en de bijdrage van het grondbeleid daarin opnieuw tegen het licht te houden.

Deze nota is dan ook een reactie op:

de veranderingen in gebieds- en locatieontwikkelingen

De marktvrage is verminderd en het aanbod in de regio is erg groot. Er vindt een verschuiving plaats van grote producties naar kleinere ontwikkelingen. In het huidige klimaat waar projectontwikkelaars en beleggers zich terugtrekken uit projecten of projecten vertragen, zien zowel marktpartijen als overheid zich geconfronteerd met waardeverlies van hun grondposities. Zowel de gemeente als de andere partijen die acteren binnen de keten van gebiedsontwikkeling en moeten zich bezinnen op hun rol.

de financiële middelen

De inkomsten van de gemeente Pijnacker-Nootdorp dalen door substantieel lagere bedragen van het Rijk en door de lagere grondopbrengsten. Het risicoprofiel van locatie- en gebiedsontwikkeling neemt toe en daarmee de druk op het weerstandsvermogen. Als uitvloeisel van de dalende inkomsten ziet de gemeente zich genoodzaakt tot forse bezuinigingen. De combinatie van al deze ontwikkelingen maakt dat de financiële ruimte de komende jaren zeer beperkt is. Hierbinnen past ook een bezinning op de grondexploitaties door kritisch te kijken naar de kosten en opbrengsten kant.

De vraaggerichte ontwikkelingen

De eindgebruiker is aan zet. Particulieren, partners (ontwikkelaars) en organisaties worden uitgenodigd en gevraagd een rol te spelen in lopende en toekomstige ontwikkelingen. Dit vraagt een andere rol van de gemeente, van bepalend naar kader stellend en faciliterend. Dit brengt onzekerheden met zich mee over wat er gerealiseerd wordt, wanneer en hoe.

Bovengenoemde drie constatering geven voldoende aanleiding om een proces in te zetten om te komen naar een nieuwe stijl Grondbeleid. Het proces is het afgelopen jaar al ingezet en is een verandering ten opzichte van de oude nota Grondbeleid.

1.2 Doel van het Grondbeleid

Het gemeentelijk grondbeleid heeft tot doel de bestuurlijke en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente mogelijk te maken c.q. te faciliteren. In de afgelopen jaren werd dit mogelijk door een bepalend grondbeleid te voeren.

Overgangsfase naar grondbeleid Nieuwe stijl

Voor de komende jaren gaan we een proces in om van een **bepalend** grondbeleid te veranderen naar een **regisserend** grondbeleid.

Bepalend grondbeleid voeren we voor het afmaken van de geplande groei van de gemeente voor de grote projecten op gebied van wonen en bedrijven.

Voor nieuwe initiatieven gaan we beredeneerd kiezen welk type grondbeleid wordt gevoerd en welke rol de gemeente hierin wil nemen.

Het regisseren wordt de inzet, actief meedoen zonder grondposities in te nemen.

We gaan de komende jaren een werkwijze hanteren die per project c.q. initiatief kan variëren van bepalen tot regisseren .

Dit is de ambitie voor de komende 4 jaar!



2. De rolverdeling tussen raad en college

2.1 Verantwoordelijkheden en bevoegdheden van raad en college

De rolverdeling tussen de raad en het college :

- de raad is kader stellend en controleert;
- het college is uitvoerend en legt verantwoording af.

Voor het grondbeleid en de uitvoering daarvan leidt dit tot de volgende verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden:

Onderwerp	Gemeenteraad	College B&W
Grondbeleid	Vaststellen Nota Grondbeleid	Uitvoeren grondbeleid
Verwerving en beheer	Verwerving buiten vastgestelde kaders	Verwerving binnen vastgestelde kaders
	Instemmen met toepassen Wvg	Vestigen Wvg
	Instemmen met toepassen onteigening	Uitvoeren onteigeningsplan
Uitgifte	Kader in Nota Grondbeleid Algemene Verkoopvoorwaarden vaststellen	Vaststellen grondprijzen, afsluiten uitgiftecontracten
Kostenverhaal	Vaststellen bestemmingsplan met exploitatieplan	Afsluiten exploitatie- en anterieure overeenkomsten
Samenwerking	Kaders stellen	Participeren in privaatrechtelijk rechtspersoon
Grondexploitatie	Vaststellen grondexploitatie	Uitvoeren grondexploitatie
Programma en kwaliteit	Bij vaststellen grondexploitatie	Uitvoering
Sturing en verantwoording	Jaarrekening, actualisaties grondexploitaties, (T)MPG, Programmarapportages	Opstellen programma rapportages, tussentijdse rapportages

2.2 Informatievoorziening aan de raad

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) legt het college jaarlijks in de paragraaf grondbeleid bij de begroting de beleidsvoornemens voor het komende jaar neer. In de jaarrekening doet zij verslag en legt verantwoording af over het in het verslagjaar gevoerde grondbeleid.

Verder informeert het college de raad over het gevoerde grondbeleid door middel van de halfjaarlijkse rapportage. Over majeure wijzigingen in grondexploitatie, deelnemingen of samenwerkingsverbanden zal het college de raad actief en vooraf informeren.

De informatievoorziening over het gevoerde grondbeleid moet in zo'n vorm dat de raad haar controlerende functie naar behoren kan uitvoeren.



3. Van bepalend naar regisserend grondbeleid

3.1 De landelijke effecten van de crisis

Sinds het begin van de economische crisis in 2008 heeft de Nederlandse vastgoedmarkt te maken met stagnerende bouwproductie en dalende vastgoedprijzen. Woningbouwprojecten worden uitgesteld, stilgelegd of een ander programma. Vrijwel alle gemeentelijke grondbedrijven in Nederland hebben te maken met dalende inkomsten, en afboekingen op de grondposities en grondexploitaties.

Het grondbeleid verandert niet alleen doordat opgaven veranderen, maar ook doordat gemeenten, ontwikkelaars en corporaties een andere rol kiezen en nieuwe spelers het veld betreden. Corporaties heroriënteren zich, gedwongen door financiële en politieke omstandigheden op hun kerntaak. Grote ontwikkelaars en beleggers zoeken een nieuwe rol in de keten van locatieontwikkeling. Zij hebben moeite met het financieren van hun plannen en zullen vroeg of laat hun (grond)bezit moeten afwaarderen. De banken stellen strengere eisen bij de financiering. De grote vraaguitval door de crisis heeft nog eens overduidelijk gemaakt dat er grote risico's zitten aan het veelvuldig zelf actief ontwikkelen van locaties door gemeenten.

3.2 Gebiedsontwikkeling wordt kwestie van de lange adem

Door de crisis zien alle partijen die bij gebiedsontwikkelingen betrokken zijn, marktpartijen en overheden, dat gebiedsontwikkeling een kwestie van de lange adem is geworden.

De wijk Pijnacker-Zuid, die volgens planning in 2026 wordt afgerond is voor onze gemeente de laatste Vinex wijk. Ackerswoude is een nieuwe grootschalig woningbouw project in de startfase en zal volgens planning doorlopen tot 2025. De binnenstedelijke ontwikkelingen zoals de Dorpsstraat in Nootdorp, het P&R terrein en Pijnacker Noord zijn, doordat ingegrepen wordt in bestaande situaties, doorgaans complexer van aard en gaan daardoor gepaard met hogere kosten en vragen een langere voorbereidingstijd.

3.3 Gebiedsontwikkeling 3.0

De laatste trend in gebiedsontwikkeling wordt ook wel Gebiedsontwikkeling 3.0 genoemd.

Hierbij stimuleert en faciliteert de gemeente lokale ontwikkelingen en initiatieven en investeert zelf in infrastructuur, buitenruimte en voorzieningen.

Bij gebiedsontwikkeling 3.0 wordt uitgegaan van een grotere rol van de markt en particuliere initiatieven en minder financiering en regels vanuit de gemeente. Er zijn vele varianten mogelijk. De lijn hierin is dat gebiedsontwikkeling niet aanbod gericht, maar vraaggericht is. Waar is behoefte aan! Daarbij richt gebiedsontwikkeling 3.0 zich niet op vastgoedontwikkeling alleen, maar op de integrale ontwikkeling van het gehele gebied, over het algemeen uitgesmeerd over een veel langere termijn dan vroeger het geval was en binnen een proces, dat transparant is.

Vergeleken met de traditionele gebiedsontwikkeling zoals beschreven in de voorgaande nota Grondbeleid zal de komende periode een nieuwe invulling gegeven moeten worden aan het proces en de financiering.

Belangrijke punten hierbij zijn:

- Integrale **samenwerking** op het gebied van planologie, vergunningen en ontwikkeling
- Verschuiving van aanbodgerichte gebiedsontwikkeling naar **vraaggerichte**
- Grotere rol voor de **markt en particulieren initiatieven**
- **Minder financiering** door de gemeente
- **Minder regels** vanuit de gemeente, basis is wettelijke kaders.

3.4 Regisserend Grondbeleid

De activiteiten in het kader van de overgangsfase naar regisserend grondbeleid voor de komende vier jaar zullen zich dan richten op:

- Het met in achtneming van de huidige economische situatie, voortzetten en verder ontwikkelen van de bestaande grote in aanbouw zijnde woningbouwlocaties Ackerswoude en Pijnacker Zuid en de bedrijventerreinen Heron en Boezem Oost .
- Het inventariseren van het in eigendom zijnde vastgoed en strategische gronden en het onderzoeken naar de exploitatie mogelijkheden. Waar mogelijk op de markt brengen, hiermee rekening houdend met de structuurvisie van de gemeente.
- Het uitvoeren van de gemeentelijke taken ten aanzien van het openbaar gebied, de infrastructuur, de reguliere werkzaamheden zoals verkoop van snippergroen.
- Het faciliteren, stimuleren en contracteren van (lokale)initiatiefnemers met plannen op het gebied van gebiedsontwikkeling en vastgoed.
- Het actief zoeken naar de wensen en mogelijkheden in gebiedsontwikkeling en verkoop bedrijventerrein.
- Het faciliteren, stimuleren en contracteren van (lokale)initiatiefnemers voor het tijdelijk beheer van in eigendom zijnde braakliggende percelen, nog in ontwikkeling te nemen gronden.

Het **regisseren** wordt de inzet, actief meedoen zonder grondposities in te nemen.

Het kenmerkende van een regisserend grondbeleid is dat maatwerk wordt gezocht om door onderhandeling en samenwerking tussen gemeente en aanvrager/gedagigde gewenste invullingen tot stand te laten komen. Het resultaat hiervan zal altijd moeten passen binnen de bestaande wet en regelgeving.

Flexibiliteit in ontwikkeling

Voor de woningbouwlocatie **Ackerswoude** is door middel van een essentiekaart en een nieuw bestemmingsplan ruimte gemaakt voor **flexibiliteit** zodat afstemmen op de (markt)vraag meer mogelijk blijkt. Organische ontwikkeling wordt in deze wijk beoogd. Niet vooraf vastleggen maar kijken naar de vraag. Een start hiermee is gemaakt door de verkoop van vrije kavels. De uitwerking van de wijk op deze wijze zal de komende jaren plaatsvinden.

Actief en tactisch zoeken in de verkoop van bedrijventerreinen

Wat betreft de bedrijventerreinen is het Businesspark Haaglanden opgericht. Businesspark Haaglanden is een samenwerking tussen de gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk. Ondernemers die zich willen (her)vestigen in de groeiregio Haaglanden kunnen nu op één plek terecht voor locatie-advies. Dit is een vorm van tactisch samenwerken in de vorm van een gezamenlijke methodiek op het gebied van de verkoop van kavels op bedrijventerreinen. Het openen van de website **www.businessparkhaaglanden.nl** in juli 2013 is één van de eerste actiepunten geweest.

Particulier opdrachtgever schap, vraag-gestuurd

De verkoop van vrije kavels, waarin zoveel mogelijk de koper sturend is qua oppervlakte koop en bouw van de beoogde woning, is daarvan een voorbeeld. Door de gemeente wordt gewerkt met een **Kavelteam**, waarbij de kavelkoper binnen de organisatie één aanspreekpunt heeft voor de koop, ontwerp, bouwaanvragen en bouw van de beoogde woning. In dit kader wordt ook aan de mogelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgever schap gedacht.



Nota braakliggende gronden/tijdelijk beheer

In de zomer van 2013 is de notitie tijdelijke invulling braakliggende terreinen opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad.

In de notitie worden de richtlijnen en een toetsingskader aangegeven waarlangs mogelijke initiatieven kunnen worden getoetst. Allereerst is een inventarisatie gemaakt van (langdurig) braakliggende gronden en mogelijke locaties voor de invulling van tijdelijk gebruik. Voor de komende periode zullen wij faciliteren, stimuleren en contracteren van alle mogelijke initiatieven die worden aangeboden voor het tijdelijk beheer van in eigendom zijnde braakliggende percelen en nog in ontwikkeling te nemen gronden.

Het beoordelen en behandelen van mogelijke initiatieven wordt in samenwerking gedaan met de afdeling Wijkbeheer en Beheer openbare ruimte en is de verantwoordelijkheid van taakveld grondzaken. De daadwerkelijke uitvoering van de beheersactiviteiten ligt bij de afdeling Wijkbeheer.

Op basis van een “overdrachtsdocument” wordt vastgelegd welke afdeling, vanaf welke datum voor welke activiteiten verantwoordelijk is.

Nota Integraal Vastgoedbeleid

De nota Uitgangspunten Integraal Vastgoedbeleid is in februari 2014 vastgesteld in de Raad. De uitgangspunten moeten resulteren in 7 plannen-resultaten waaronder een Toekomstvisie op het grondbedrijf en het strategisch vastgoed op basis van meerdere scenario's.

Van uitnodigingsplanologie naar anterieure overeenkomsten

De ambitie in de Structuurvisie om te komen tot meer uitnodigingsplanologie zal leiden tot een toename van het aantal af te sluiten anterieure overeenkomsten. De gemeente bekostigt haar inzet uit de exploitatiebijdrage van de grondeigenaar die tot ontwikkeling van zijn gronden overgaat (het kostenverhaal). De voorkeur heeft het om dit kostenverhaal vooraf door middel van en anterieure overeenkomst met elkaar overeen te komen.

4. Relevante (beleids)kaders Grondbeleid

Het wettelijke kader voor het opstellen van gemeentelijk grondbeleid wordt gevormd door het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de Financiële verordening gemeente Pijnacker-Nootdorp 2006. Hierin wordt o.a. bepaald dat het college tenminste eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid aanbiedt aan de Raad.

Het grondbeleid in de gemeente wordt niet alleen beïnvloed door de (ontwikkelingen in de) gemeente zelf, maar ook door de ontwikkeling en regelgeving op het niveau van de rijksoverheid, de provincie en (regionale) samenwerkingsverbanden waaraan de gemeente deelneemt.

Hieronder staan de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van grondbeleid in de afgelopen periode en een doorkijkje naar de te verwachte ontwikkelingen in de nabije toekomst.

4.1 Europese regelgeving

Europese regelgeving speelt in toenemende mate een rol bij het grondbeleid dat overheden mogen voeren. Europa kent onder andere regelgeving op het gebied van staatssteun, aanbesteding en transparantie.

In jurisprudentie wordt steeds meer richting gegeven aan de wijze waarop Europa aankijkt tegen gebiedsontwikkeling, aanbesteding, staatssteun en transparantie.

4.2 Landelijk beleid en wetgeving

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Hierin staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincie en gemeente overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Deze SVIR vervangt verschillende nota's zoals:

- De nota Ruimte
- De structuurvisie Randstad 2040
- De nota mobiliteit

De nieuwe Omgevingswet als wettelijk kader voor het grondbeleid

In juli 2014 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu het wetsvoorstel 'Omgevingswet' naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit betreft een omvangrijke stelselwijziging, waarbij het Omgevingsrecht fundamenteel op de schop gaat. 40 sectorale wetten 117 amvb's en honderden ministeriele regelingen worden vereenvoudigd, versoberd en gebundeld in één samenhangende Omgevingswet. Binnen deze Omgevingswet komt ook het wettelijk kader voor het grondbeleid, zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Crisis en herstelwet en de afdeling grondexploitatie van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het is de bedoeling dat met deze nieuwe wetgeving eenvoudiger, efficiënter en beter aan een duurzame leefomgeving wordt gewerkt. Naar verwachting blijft de Ontheffingswet als zelfstandige wet bestaan. Er wordt vanuit gegaan dat in 2018 deze wet operationeel wordt, nadat deze door de 2^{de} en 1^{ste} Kamer is goedgekeurd.

4.3 Provinciaal en Regionaal beleid

De provincie is verantwoordelijk voor provinciale infrastructuur en aanleg van nieuwe recreatie- en natuurgebieden. De Provincie stelt iedere 4 jaar een nota grondbeleid vast.

De bevoegdheden van de provincie worden ingezet om partijen bij elkaar te brengen en de uitvoering te versnellen. De provincie kan met andere overheden een Samenwerkingsorganisatie aangaan met het oog op planrealisatie bij integrale gebiedsontwikkeling.

Haaglanden en Metropool regio

De vorming van de Metropoolgemeenten geeft zijn eigen dimensie aan het grondbeleid. De invloed van de Metropool en het grondbeleid van gemeenten binnen de Metropool is nog niet uitgekristalliseerd maar zal de komende 4 jaar zeker een rol gaan spelen. De gemeente heeft duidelijk haar standpunt ingenomen om zich binnen het Metropool omringd door groene contouren niet verder grootschalig uit te breiden en over te gaan van groei naar beheer. Waarbij het groene buitengebied als belangrijkste onderscheidende kwaliteit voorop staat. Ook zal aan de glastuinbouw ruimte worden gegeven om zich duurzaam en innovatief te blijven ontwikkelen.

4.4 Gemeentelijk beleid en uitvoering

Langere termijn visie

De **Ruimtelijke structuurvisie 2040** voor het gehele grondgebied van onze gemeente is door de raad vastgesteld in 2014. De basis is de Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040, de Economische visie Ruimte om te ondernemen en de visie op het sociale domein.

In deze vastgestelde Structuurvisie schuift de centrale ruimtelijke opgave van kwantiteit naar kwaliteit en van groei naar beheer. Binnen de ruimtelijke kaders is de wens om de komende decennia ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen tot stand te brengen die passen bij de eigenheid van en de visie op Pijnacker-Nootdorp.

Kwaliteitsverbetering in de vorm van modernisering en herstructurering van glastuinbouwgebieden en bedrijventerreinen, kleinschalige woningbouw en realisatie van recreatieve functies in het buitengebied. Binnen de groene contouren, die vastliggen, is functievermenging welkom als die bijdraagt aan de recreatieve functie. De contouren van de glastuinbouwgebieden worden gerespecteerd en daarbinnen vindt verduurzaming plaats met verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit, met groene overgangszones. Daarnaast is het begrip uitnodigingsplanologie nader gedefinieerd. Ook wordt invulling gegeven aan lokale woonwensen en wooncarrières. Beoogd wordt een regionale afstemming van woningbouw en woonruimteverdeling.

Kortere termijn visie

Hoofdlijnenakkoord

Dit jaar is het Hoofdlijnenakkoord 2014 -2018 `Samen Doen` tot stand gekomen, waarin de (raads) ambitie voor de komende periode zijn vastgelegd, zoals contact met inwoners, ondernemers en organisaties, financieel gezond beleid en duurzame oplossingen. De komende periode zal dit een leidraad zijn voor de uitvoering van het grondbeleid.

Doelmatig vastgoed

In februari 2014 zijn door de raad de uitgangspunten vastgesteld voor het **integraal vastgoedbeleid**. Er wordt nu gewerkt aan de uitwerking hiervan.

Grondexploitaties en houdbare schuldpositie

Opgave voor de komende periode is om zicht te houden op mogelijke tegenvallers in de grondexploitaties, de grondopbrengsten te realiseren en de omvang van de schulden te beperken.

5. Vormen van grondbeleid

5.1 Wat is grondbeleid

Zoals eerder vermeld is het doel van het grondbeleid om de bestuurlijke en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente mogelijk te maken c.q. te faciliteren. De gemeente heeft gronden nodig voor de realisering van openbare voorzieningen en publieke diensten. De gemeente kan door middel van grondbeleid processen initiëren, regisseren en stimuleren. Dit kan zowel publiekrechtelijk door onder andere bestemmingsplannen, als privaatrechtelijk door het aankopen van grond en overeenkomsten met private partijen.

De uitgangspunten en mogelijkheden van grondbeleid kunnen op meerdere beleidsniveaus worden benoemd.

Op **strategisch niveau** wordt besloten welke rol de gemeente wil spelen bij de voorbereiding en realisatie van ruimtelijke plannen. De gemeente kan een proactieve rol spelen door de nodige (planologische)ruimte te bieden, partners te zoeken en deze te enthousiasmeren en inspireren.

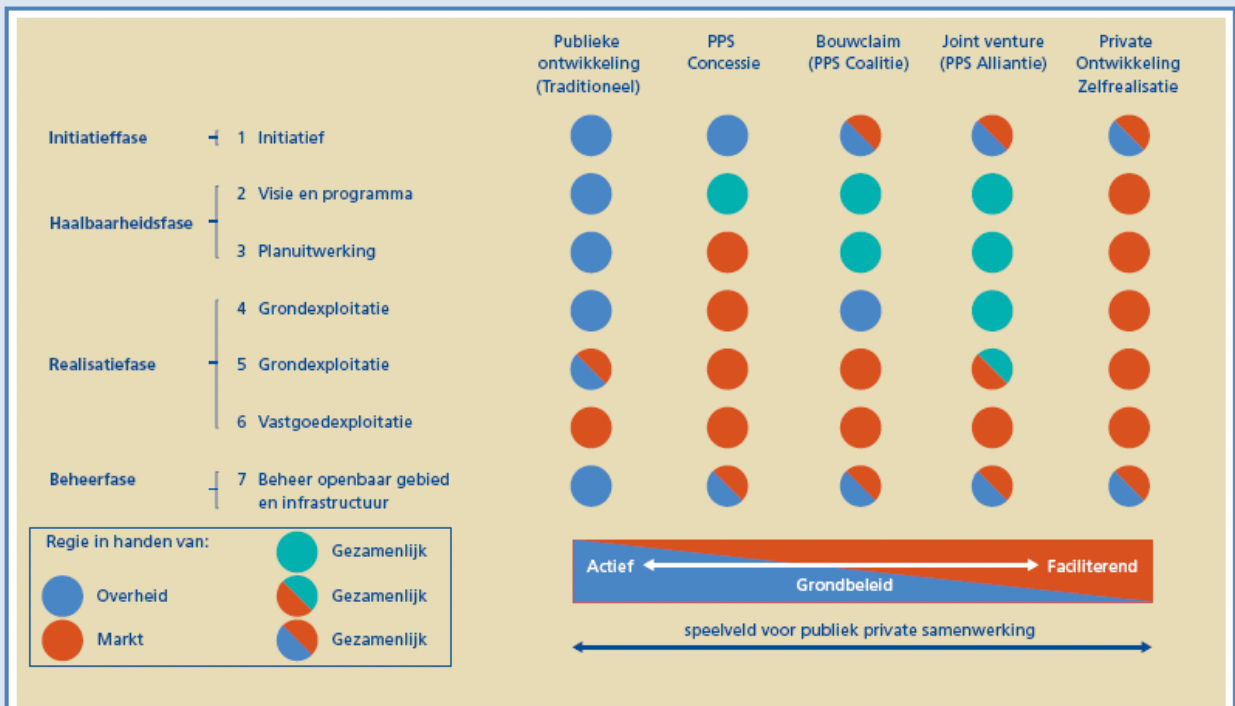
Op **tactisch niveau** zullen keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van het in te zetten grondbeleidsinstrumentarium. Financieringsstromen lopen niet meer (alleen) via vastgoedontwikkeling, er zijn ook andere investeerders en verdienmodellen nodig, dus het zoeken naar partners. De gemeente kan helpen deze partijen bij elkaar te brengen. Waar mogelijk neemt de gemeente (juridische) barrières weg.

Dit leidt tot richtlijnen voor de uitvoering van het grondbeleid op **operationeel niveau**. Met name de nieuwe Omgevingswet heeft tot doel alle gemeentelijke disciplines op uitvoeringsniveau bij elkaar te brengen om het beoogde doel te bereiken. De vastgelegde richtlijnen zijn te vinden in Wet en regelgeving, de Nota grondprijzen en de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

5.2 Gebruik van de vormen van grondbeleid

Een locatie kan op verschillende manieren tot ontwikkeling worden gebracht. De gemeente kan hier leidend in zijn dan spreken we van bepalend grondbeleid. De ontwikkeling kan grotendeels overgelaten worden aan particulier initiatief waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult. Of de gemeente kan ontwikkelen met een marktpartij door middel van een publiek private samenwerking, waarbij een verdeling van de ontwikkelingsrisico's wordt overeengekomen. Het schema op de volgende bladzijde geeft dit weer.

De Wro (Wet ruimtelijke ordening) biedt op dit moment instrumenten om in een faciliterende rol regie te voeren over de ruimtelijke ontwikkelingen en om de gemeentelijke grondexploitatiekosten te verhalen. Natuurlijk is het gemakkelijker om ontwikkelingen te sturen (inclusief het bereiken van diverse publieke doelen) als de gemeente de grond in eigendom heeft dan via het regisseren van particuliere exploitaties.



Schema: bepalend en regisserend grondbeleid

Ontwikkelingen afdwingen gaat niet alleen via regisserend beleid. Van de afgelopen jaren hebben we geleerd dat bepalend grondbeleid ook risicovol is op het moment dat de markt instort. Het plan is om met een tactisch grondbeleid, actief grondbeleid (dus via eigendom) selectiever en gericht in te zetten voor concrete gemeentelijke doelen.

Hierbij kan de verdien capaciteit ondergeschikt zijn aan het doel. Het beleid zal altijd moeten passen binnen de financiële randvoorwaarden van de gemeente en (maatschappelijk) rendement op de langere termijn opleveren.

Ook regisserend grondbeleid is voor de gemeente niet altijd kostenneutraal. Gekozen kan worden om bij een groot maatschappelijk belang een exploitatieplan met een tekort te accepteren. Wat dus tot gevolg heeft dat de gemeente het tekort aanvult. Dit is een beslissingsbevoegdheid van het college.

6. Instrumenten voor het Grondbeleid

6.1 Gebruik van de instrumenten voor grondbeleid

Ter uitvoering van het grondbeleid staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking zoals:

- Verwervingsbeleid
- Vastgoedbeheer
- Uitgiftebeleid
- Kostenverhaal

6.2 Verwervingsbeleid

In de vorige paragraaf hebben we aangegeven dat we een selectief en gericht bepalend grondbeleid voeren. Het gevolg is dat we terughoudend met verwervingen omgaan. Pijnacker-Nootdorp heeft momenteel een omvangrijke grondpositie, waarmee we onze ruimtelijke ambities kunnen realiseren.

Daarom zullen we slechts in incidentele gevallen tot verwerving overgaan, namelijk vooral voor:

- afronding van locaties in actieve grondexploitaties als ontwikkeling van de locatie op korte termijn is voorzien;
- noodzakelijke (strategische) verwervingen om belangrijke gemeentelijke en maatschappelijke functies te realiseren die de markt niet oppakt en niet op de beschikbare locaties kunnen worden ontwikkeld.

Waardering van strategische verwervingen

Wanneer verwervingen buiten een door de raad vastgestelde actieve gemeentelijke grondexploitatie vallen, spreken we van strategische of anticiperende verwervingen. In de overgangsfase van bepalend naar regisserend zullen nieuwe strategische verwervingen zich niet veel voordoen. Indien noodzakelijk dan zal de strategische verwerving op voorstel van het college aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) en onteigening

De keuze om terughoudend bepalend grondbeleid toe te passen heeft logischerwijs tot gevolg dat we

ook het instrument Wvg terughoudend moeten hanteren. Onteigening heeft tot doel om gewenste bestemmingen te realiseren en zal enkel in het uiterste geval, indien daar noodzaak toe is, worden toegepast. Op dit moment spelen de onteigeningsprocedures voor de Komkommerweg en de Oostelijke randweg.

6.3 Vastgoedbeheer

Vastgoed aangekocht voor locatieontwikkeling, heeft tijdelijk beheer nodig in afwachting van het slopen en bouwrijp maken. Laat de ontwikkeling van de locatie langer op zich wachten en blijft het vastgoed/de percelen daardoor langdurig ongebruikt liggen, dan wordt de mogelijkheid van tijdelijk gebruik nader onderzocht overeenkomstig de nota braakliggende gronden.

6.4 Gronduitgifte

Grofweg kunnen twee vormen van gronduitgifte worden onderscheiden: verkoop en erfpacht. In Pijnacker-Nootdorp vindt overwegend gronduitgifte door verkoop plaats.

Verkoop

De verkoop van de grond van de gemeente wordt vastgelegd in een koopovereenkomst waarop de Algemene Verkoopwaarden van toepassing worden verklaart. Bij complexere projecten wordt ook gebruik gemaakt van een samenwerkingsovereenkomst met marktpartijen waar één of meerdere koopovereenkomsten aan verbonden kunnen zijn.

De bevoegdheid tot het sluiten van de koopovereenkomst ligt bij het college.

Alhoewel de Algemene Verkoopvoorwaarden op iedere verkoop van toepassing zijn, zal elke koopovereenkomst toch maatwerk vergen, immers een perceeltje snippergroen is anders dan de verkoop van een kavel bouwgrond of een contract met een marktpartijen voor een ontwikkeling.

Erfpacht

De gemeente heeft naast het verkopen van gronden ook de mogelijkheid grond uit te geven in erfpacht. In beginsel is het beleid dat de gemeente voorkeur geeft aan verkoop boven erfpacht. Erfpacht is een zakelijk recht waarbij de grondeigenaar het gebruiksrecht over de grond afstaat aan de erfpachter. Vaak heeft het erfpachtrecht een bepaalde looptijd, maar ook eeuwigdurend en voor onbepaalde tijd is mogelijk. Voor het gebruik betaalt de erfpachter een vergoeding, de erfpachtcanon.



Erfpacht kan in een aantal gevallen een toegevoegde waarde hebben, bijvoorbeeld wanneer de wederpartij onvoldoende financiële middelen heeft om de koopsom in een keer te voldoen. Indien verkoop niet mogelijk of wenselijk is, zal per geval bekeken moeten worden of uitgifte in erfpacht een oplossing biedt. De gemeente zal hieraan alleen meewerken indien er een zeker belang voor de gemeente aan ten grondslag ligt, bv bij maatschappelijk voorzieningen.

Selectie marktpartijen

Voor de selectie van marktpartijen bij gronduitgifte zal, als één of meer marktpartijen al grondposities hebben ingenomen, de gemeente eerst met die partijen in onderhandeling gaan over de voorwaarden waaronder zij de locatie kunnen ontwikkelen. Hebben marktpartijen geen grondposities of komt de gemeente niet tot overeenstemming met de marktpartijen, dan worden andere marktpartijen uitgenodigd om binnen randvoorwaarden een aanbieding te doen voor de te ontwikkelen locatie. Afhankelijk van de omstandigheden, de aard en omvang van de locatie en te realiseren programma zal dat enkel - of meervoudig onderhands, openbaar of Europees gebeuren. Het uitgangspunt is, dat indien de omstandigheden het toelaten, marktpartijen in concurrentie worden geselecteerd. Daarbij dienen we de Europese regelgeving met betrekking tot aanbesteding en staatssteun in acht te nemen.

6.5 Kostenverhaal

Gemeenten kunnen de planontwikkeling in eigen beheer nemen of aan derden overlaten. Onderstaand schema toont de mogelijkheden en de financiële relatie met de gemeente.

Beleidsuitgangspunten voor kostenverhaal

De gemeente streeft ernaar om kostenverhaal te regelen via anterieure overeenkomsten. Komen we niet tot overeenstemming, dan zullen we het kostenverhaal via een Exploitatieplan regelen.

De gemeente verleent in beginsel geen medewerking aan een planologische maatregel waarbij het tekort bij de gemeente blijft, omdat het Bestemmingsplan dan voor de gemeente niet economisch uitvoerbaar is. Hiervan wordt alleen afgeweken wanneer de gemeenteraad uitdrukkelijk van mening is dat, in het belang van het project, een gemeentelijke bijdrage in een tekort is gerechtvaardigd. Het kostenverhaal wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 7.1

7. Financiële instrumenten in relatie tot het grondbedrijf

Het beleid omzetten van bepalend naar regisserend brengt met zich mee dat de financiën bij het Grondbedrijf, maar ook de wijze waarop deze in de gemeentelijke administratie zijn opgenomen en worden ingezet aan herijking toe zijn.

De gemeente heeft nu bij de meeste ontwikkelingen de grond in eigendom en voert zelf de grondexploitatie. Uit tactische overweging zal het grondeigendom bij toekomstige ontwikkelingen niet altijd van de gemeente zijn en zal de grondexploitatie ook voor rekening en risico door andere partijen uitgevoerd kunnen worden. In deze gevallen dient de gemeente haar kosten te verhalen. Bij het bepalen van de financiële uitgangspunten dient de gemeente zich te houden aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

7.1 Kostenverhaal

Bij nieuwe bouwplannen worden door de gemeente kosten voor de grondexploitatie gemaakt, bv voor het maken van een bestemmingsplan, toetsen van het bouwplan aan het gemeentelijk beleid en het bouw- en woonrijp maken. In de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4 Wro) is bepaald dat bij bouwplannen waar een ruimtelijk besluit voor nodig is (zoals het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan) de gemeente haar kosten moet verhalen op de verzoeker.

Er zijn echter uitzonderingen (art. 6.12 lid 2 Wro & art. 6.2.1a Bro). De gemeente hoeft haar kosten o.a. niet te verhalen indien:

- het verhaal van kosten anderszins verzekerd is;
- het totaal aan exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald minder bedraagt dan € 10.000,-;
- de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of op nutsvoorzieningen betreffen.



Organigram: Kostenverhaal

7.1.1 Anterieure overeenkomst vs Exploitatieplan

Indien de gemeente zelf eigenaar is van de ontwikkellocatie worden de kosten voor de verwerving, bouwrijp- en woonrijpwerkzaamheden in de uitgifteprijs van de grond verwerkt. Kostenverhaal vindt hierdoor plaats bij verkoop en is dus anderszins verzekerd.

Als de ontwikkellocatie in eigendom is bij een derde, dan kunnen de kosten op twee manieren verhaald/verzekerd worden. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst voordat de gemeente het ruimtelijk besluit neemt die de bouwplannen van de eigenaar mogelijk maakt (privaatrechtelijke weg). Of door gelijktijdig met het ruimtelijk besluit een exploitatieplan vast te stellen (publiekrechtelijke weg).

Anterieure overeenkomst

Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan de publiekrechtelijke kaders in de Wro.

In een anterieure overeenkomst mogen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied. Bv bijdrage aan groen en recreatiegebieden. De afspraken moeten wel betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling en passen binnen de structuurvisie van gemeente, provincie of rijk.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met het ruimtelijk besluit vastgesteld, indien er geen anterieure overeenkomst is of het stellen van locatie-eisen nodig zijn. De kosten die de gemeente in de exploitatieopzet van een plan mag opnemen, zijn limitatief vastgesteld in de kosten soortenlijst van Bro.

Bij de aanvraag van een bouwvergunning wordt via de toetsing aan het vigerende ruimtelijke plan en het bijbehorende exploitatieplan de bijdrage aan de particuliere ontwikkelaar aan het kostenverhaal vastgesteld en in de voorschriften bij de bouwvergunning opgenomen.

7.1.2 Werkwijze

Omdat partijen meer onderhandelingsvrijheid hebben bij het sluiten van een anterieure overeenkomst dan bij het vaststellen van een exploitatieplan wordt de volgende werkwijze gehanteerd voor kostenverhaal bij particuliere initiatieven:

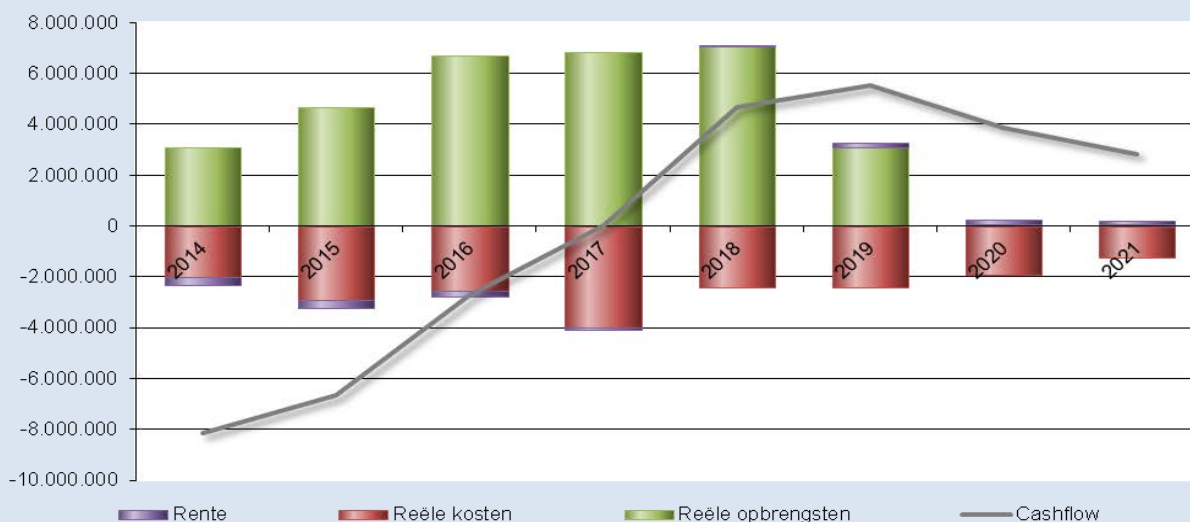
Bij particuliere grondexploitatie van een locatieontwikkeling wordt een strategie ontwikkeld afhankelijk van grondpositie, beperking van risico en inzet expertise om tot ontwikkeling te komen. Nadat de strategie is bepaald worden de onderhandelingen opgestart met de grondeigenaar om te komen tot een anterieure overeenkomst. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een locatie, de te betalen exploitatiebijdrage, het te realiseren programma en de bijzondere locatie-eisen. Het ruimtelijke besluit wordt niet eerder vastgesteld dan nadat een anterieure overeenkomst is aangegaan.

Indien er geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten binnen het voor de gemeente acceptabele tijdsplan kan de gemeente alsnog het publieke spoor volgen en het ruimtelijk besluit vaststellen voorzien van een exploitatieplan.

7.2 Grondexploitaties

Op dit moment hebben we voor de grote woningbouw en bedrijvenlokaties actieve grondexploitaties. Een grondexploitatie is een raming van de kosten en opbrengsten van een gebiedsontwikkeling uitgezet in de tijd.

De ontwikkelingsactiviteiten worden financieel geadmineistreerd, inhoudelijk vormgegeven en verantwoord in exploitatiegebieden. Een actuele prognose van de totale grondexploitatie wordt jaarlijks in de herziening van de grondexploitaties opgenomen en over de ontwikkeling van de resultaten wordt in de producten uit de P&C-cyclus gerapporteerd.



Grafiek: Cashflow overzicht grondexploitatie

7.2.1 Exploitatieopzetten

De ontwikkeling van een grondexploitatie gaat in fases en er wordt onderscheid gemaakt in NIEGG (Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden) en Grondexploitatie in voorbereiding en actieve Grondexploitaties.

NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden)

Bij de NIEGG gronden is het vervaardigingproces, de inhoudelijke uitvoering van het plan, nog niet gestart. Het gaat hierbij om potentiële ontwikkelingsgronden. Deze gronden worden in de NIEGG portefeuille bewaard tot het moment waarop de potentiële ontwikkelgronden in exploitatie kunnen worden genomen. De termijn waarop de gronden tot ontwikkeling worden gebracht wordt vastgesteld op 15 jaar.

De waarde van NIEGG gronden dienen om de 3 jaar te worden getaxeerd zodat de waarde van de portefeuille ook actueel en marktconform blijft.

Voor de NIEGG-complexen wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld op het moment dat voor deze gronden een ontwikkelplan ontstaat en de gronden overgaan naar een grondexploitatie in voorbereiding.

Grondexploitatie in voorbereiding

De grondexploitatie wordt geopend c.q. de gronden worden in exploitatie genomen wanneer een aanvang wordt genomen met de feitelijke aanbesteding van de werkzaamheden of wanneer een overeenkomst wordt aangegaan tot verkoop of overdracht van gronden. Voor een

grondexploitatie in voorbereiding wordt een raming opgesteld op basis van ruimtegebruik en normen.

Actieve Grondexploitatie

Voor een actieve grondexploitatie wordt een gedetailleerde berekening opgesteld op basis van een inrichtingsplan, ruimtegebruik en kwaliteitsniveau inrichting openbare ruimte.

Een grondexploitatieberekening is een raming van de kosten en opbrengsten. Een grondexploitatieberekening is van belang voor kostenbeheersing, risicobeheersing, scenarioanalyse en het meerjaren programma grond (MPG).

Voor elke grondexploitatie wordt een meerjarige berekening gemaakt van de te verwachten kosten en opbrengsten in de vorm van een dynamische eindwaarde berekening. Een eindwaarde berekening ontstaat doordat de kosten en opbrengsten in de tijd worden gefaseerd en er rekening wordt gehouden met rente effecten. Dynamisch omdat rekening wordt gehouden met een percentage voor kosten en opbrengsten stijgingen.

De maximale looptijd van een grondexploitatie is 15 jaar.

De grondexploitatie berekening wordt in principe jaarlijks herzien door een nieuwe inschatting van de nog te verrichten werkzaamheden en de nog te realiseren opbrengsten.

De grondexploitatieberekeningen worden vanwege de kaderstellende taak en het budgetrecht aan de raad ter vaststelling aangeboden.



Afbeelding: Fasen ontwikkeling grondexploitatie

7.2.2 Kosten van locatieontwikkeling

Het is belangrijk dat de kostentoe rekening aan grondexploitaties transparant is. De kosten, die ten laste van de grondexploitatie worden gebracht, kunnen worden onderscheiden in twee groepen:

- a. direct aan de grondexploitatie toe te rekenen kosten
- b. Algemene kosten, die niet rechtstreeks aan een grondexploitatie kunnen worden toegerekend.

Voor de afbakening van de direct aan de grondexploitatie toe te rekenen kosten kan worden aangesloten bij het overzicht aan kostensoorten dat is opgenomen in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro (Besluit ruimtelijke ordening). Deze kosten hebben betrekking op de grondontwikkeling van de locatie. Hieronder valt ook het aandeel van de grondexploitatie in de kosten voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen.

De algemene kosten, die ten laste van een grondexploitatie **kunnen** worden gebracht, zijn bijvoorbeeld de kosten van het houden van de administratie, overhead en opslag intern product. In de jaarlijkse herziening zal aangegeven worden welke kosten worden verbijzonderd over de diverse grondexploitaties en hoe en op wat voor manier deze worden verdeeld.

Op grond van de BBV (o.a. artikel 63) kan indien de grondexploitatie nog niet materieel is afgesloten, er sprake is van gewijzigde omstandigheden en er in samenhang sprake is van causaliteit, proportionaliteit en profijtbeginsel de kostentoe rekening van met name de bestedingen in de openbare ruimte op een andere wijze plaatsvinden.

Omdat het toerekenen een bevoegdheid is van de Raad wordt in deze beleidsnotitie alleen aangegeven dat in voorkomende gevallen een beargumenteerd verzoek naar de Raad wordt gedaan om toepassing te geven aan deze mogelijkheid.

7.2.3 Haalbaarheidsstudies

Voorafgaand aan de vaststelling van een grondexploitatie zal er een haalbaarheidsstudie moeten worden uitgevoerd om een inschatting te maken van de kosten, opbrengsten, het resultaat en de mogelijke risico's.

Deze haalbaarheidsstudies worden gedaan voordat er een grondexploitatie wordt geopend. Zolang een complex nog niet in exploitatie is genomen (hiervoor nog geen grondexploitatie door de raad is vastgesteld) is er geen geld beschikbaar. Om de grondexploitaties niet vooraf al te belasten met plankosten vanuit de haalbaarheidsstudies worden deze kosten verantwoord onder de post overhead. In de half jaarlijkse rapportages wordt aangegeven welke haalbaarheidsstudies zijn gedaan.

7.2.4 Winstneming

Bij een positief planresultaat komt het vraagstuk van het winstnemen, voordat het plan volledig is afgerond. Het realisatieprincipe houdt in dat de winst pas genomen mag worden indien deze gerealiseerd is. Bij tussentijdse winstneming dient met het oog op dat principe het volgende in acht genomen te worden:

- er is een actuele en betrouwbare kostprijscalculatie voorhanden en;
- de opbrengsten zijn daadwerkelijk ontvangen en er is geen risico van terugbetaling en;
- de nog te maken kosten zijn beperkt of goed in te schatten.

7.2.5 Afdekken tekorten

Wanneer er sprake is van een negatief planresultaat zal het geraamde tekort moeten worden afgedekt door een storting in de voorziening nadelige complexen. (Verlies nemen als het zich voordoet) De voorziening moet gelijk zijn aan het totaal van alle negatieve grondexploitaties en zal bij tussentijdse negatieve ontwikkelingen moeten worden aangevuld.

7.3 Planning en control

Jaarrekening en begroting

In de jaarrekening en begroting van de gemeente moet een paragraaf grondbeleid worden opgenomen, waarin verantwoording wordt afgelegd over het gevoerde of te voeren grondbeleid. In deze paragrafen zal ook inzicht worden verschaft over de voortgang van de diverse grondexploitaties.

Daar de begroting, jaarstukken en nota's openbare stukken zijn, kan vermelding van bepaalde in de verordening geëiste informatie de belangen van de gemeente schaden. We kunnen bijvoorbeeld denken aan het opnemen van de financiële onderhandelingsruimte in de begroting voor de aankoop van een stuk grond. Dergelijke informatie tast de onderhandelingspositie van de gemeente aan. Zulke gegevens neemt men vanzelfsprekend niet herkenbaar op in de begroting, jaarstukken en openbare nota's.

Actualisatie en voortgangsrapportages

De afdeling Ontwikkeling stelt twee keer per jaar een actualisatie van de grondexploitaties op. Hierin wordt de raad geïnformeerd over het verwachte resultaat en de risico's van de grondexploitaties. Daarnaast ontvangt de raad een voortgangsrapportage projecten, waarin over de planning en de bereikte doelen wordt gerapporteerd. Elk half jaar zullen de grondexploitaties worden herzien op 1 januari en 1 juli.

Voor het afleggen van verantwoording gelden de volgende uitgangspunten:

- Bijstellingen in grondexploitaties die het gevolg zijn van het wijzigen van het plan moeten inzichtelijk gemaakt worden.
- In de rapportages zal inzicht worden verschaft over de ontwikkelingen t.o.v. de voorgaande rapportages.
- In de rapportages zal altijd inzicht worden gegeven in de financiële stand van zaken, de voortgang en de risico's van de grondexploitatie.

7.4 Reserve en risico

Weerstandsvermogen

De Gemeente Pijnacker-Nootdorp kent geen aparte reserve voor grondontwikkeling. Derhalve moet bij gewenste ontwikkelingen met een negatief resultaat altijd een beroep worden gedaan op de algemene reserve van de gemeente om het tekort af te dekken. De risico's van het grondbedrijf worden betrokken bij de bepaling van de hoogte van het noodzakelijke weerstandsvermogen van de gemeente.

Risicomanagement

De Gemeente Pijnacker-Nootdorp koopt gronden en gebouwen om bouwgrond voor velerlei beleidsdoeleinden te produceren. Hier zijn grote investeringen mee gemoeid, de looptijd van de projecten is lang en de gemeente loopt risico's. Deze risico's kunnen leiden tot financiële schade of schade doordat bepaalde doelstellingen van de gemeente niet worden gehaald.

Het inzichtelijk maken van de bedrijfsprocessen vergroot het inzicht op de daaraan verbonden risico's en is van groot belang voor de bestuurlijke sturing en besluitvorming over de grondexploitaties. Om een juist inzicht te krijgen in de mogelijke risico's is een systematische analyse van elke van het project noodzakelijk.

8. Samenvatting

Het wettelijke kader voor het opstellen van gemeentelijk grondbeleid wordt gevormd door het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de Financiële verordening gemeente Pijnacker-Nootdorp 2006. Hierin wordt o.a. bepaald dat het college tenminste eens in de vier jaar een nota grondbeleid aanbiedt aan de Raad.

8.1 Waarom een nieuwe nota grondbeleid?

Het gemeentelijk grondbeleid heeft tot doel de bestuurlijke en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente mogelijk te maken c.q. te faciliteren.

In de afgelopen jaren werd dit mogelijk door een bepalend grondbeleid te voeren.

Overgangsfase naar grondbeleid Nieuwe stijl

Voor de komende jaren gaan we een proces in om van een **bepalend** grondbeleid te veranderen naar een **regisserend** grondbeleid .

Bepalend grondbeleid voeren we voor het afmaken van de geplande groei van de gemeente voor de grote projecten op gebied van wonen en bedrijven.

Voor nieuwe initiatieven gaan we beredeneerd kiezen welk type grondbeleid wordt gevoerd en welke rol de gemeente hierin wil nemen.

Het regisseren wordt de inzet, actief meedoen zonder grondposities in te nemen. We gaan de komende jaren een werkwijze hanteren die per project kan variëren van bepalend tot regisserend. Dit is de ambitie voor de komende 4 jaar!

8.2 Rolverdeling Gemeenteraad en College

De gemeenteraad is kader stellend en controleert, door vaststelling van de nota grondbeleid, vaststellen van de grondexploitaties, vaststellen nota grondprijzen 2014 – 2015 en vaststelling Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Pijnacker-Nootdorp. Besluitvormend over onteigening en strategische aankopen.

Het College van Burgemeester en wethouders is uitvoerend, op basis van de gestelde kaders op het gebied van verwerving, onteigening, sluiten van overeenkomsten en overeenkomen van grondprijzen. Het college legt verantwoording af door middel van tussentijdse rapportages en in de paragraaf grondbeleid bij de begroting .

8.3 Van bepalend naar regisserend grondbeleid

De economische, wetgevende en beleidsmatige ontwikkelingen van de afgelopen periode brengen met zich mee dat het grondbeleid zich ontwikkelt van een bepalend grondbeleid naar een regisserend grondbeleid.

Het **regisseren** wordt de inzet, actief meedoen zonder grondposities in te nemen.

Het kenmerkende van een regisserend grondbeleid is dat maatwerk wordt gezocht om door onderhandeling en samenwerking tussen gemeente en aanvrager/gedagigde gewenste invullingen tot stand te laten komen. Het resultaat hiervan zal altijd moeten passen binnen de bestaande wet en regelgeving.

Belangrijke punten hierbij zijn:

- Integrale **samenwerking** op het gebied van planologie, vergunningen en ontwikkeling
- Verschuiving van aanbodgerichte gebiedsontwikkeling naar **vraaggerichte**
- Grotere rol voor de **markt** en **particulieren initiatieven**
- **Minder financiering** door de gemeente
- **Minder regels** vanuit de gemeente, basis is wettelijke kaders.

De activiteiten in het kader van de overgangsfase **naar regisserend** grondbeleid voor de komende vier jaar zullen zich dan richten op:

- Het met in achtneming van de huidige economische situatie, voortzetten en verder ontwikkelen van de bestaande grote in aanbouw zijnde woningbouwlocaties Ackerswoude en Pijnacker Zuid en de bedrijventerreinen Heron en Boezem Oost .
- Het inventariseren van het in eigendom zijnde vastgoed en strategische gronden en het onderzoeken naar de exploitatie mogelijkheden. Waar mogelijk op de markt brengen, hiermee rekening houdend met de structuurvisie van de gemeente.
- Het uitvoeren van de gemeentelijke taken ten aanzien van het openbaar gebied, de infrastructuur, de reguliere werkzaamheden zoals verkoop van snippergroen.
- Het faciliteren, stimuleren en contracteren van (lokale)initiatiefnemers met plannen op het gebied van gebiedsontwikkeling en vastgoed.
- Het actief zoeken naar de wensen en mogelijkheden in gebiedsontwikkeling en verkoop bedrijventerrein.
- Het faciliteren, stimuleren en contracteren van (lokale)initiatiefnemers voor het tijdelijk beheer van in eigendom zijnde braakliggende percelen, nog in ontwikkeling te nemen gronden.

8.4 Relevante wettelijke kaders

- Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten
- Europese regelgeving
- Nieuwe omgevingswet
- Wet voorkeurrecht gemeenten
- Onteigeningswet
- Gemeentelijke kaders: Ruimtelijke structuurvisie 2040, de economische visie ruimte om te ondernemen en het hoofdlijnen akkoord.

8.5 Vormen van grondbeleid

Een locatie kan op verschillende manieren tot ontwikkeling worden gebracht. De gemeente kan hier leidend in zijn dan spreken we van bepalend grondbeleid. De ontwikkeling kan grotendeels overgelaten worden aan particulier initiatief waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult.

Op strategisch niveau wordt besloten welke rol de gemeente neemt. Voor de komende jaren gaan we van bepalend naar regisserend.

Op tactisch niveau wordt gekozen welke grondbeleidsinstrumenten kunnen worden ingezet.

8.6 Instrumenten voor het grondbeleid

De instrumenten voor het grondbeleid bestaan uit verwervingsbeleid, vastgoed beheer, uitgiftebeleid en kostenverhaal.

8.7 Financiële instrumenten in relatie tot het grondbedrijf

Instrumenten in relatie tot het grondbedrijf zijn:

Kostenverhaal

Grondexploitatie

De ontwikkeling van een grondexploitatie gaat in fases. Er wordt onderscheid gemaakt in NIEGG (Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden), Grondexploitatie in voorbereiding en actieve grondexploitaties.

Planning en control

De afdeling ontwikkeling stelt 2 keer per jaar een actualisatie van de grondexploitaties op en een voortgangsrapportage van de projecten.

bezoek Oranjeplein 1, 2641 EZ Pijnacker

post Postbus 1, 2640 AA Pijnacker

telefoon 14 015

e-mail info@pijnacker-nootdorp.nl

internet www.pijnacker-nootdorp.nl