



Definitie

Wat is grondbeleid?

- Grondbeleid is het samenhangende geheel van handelingen betreffende grondtransacties en -ontwikkeling. Gemeenten leggen de spelregels rondom het grondbeleid vast in een Nota Grondbeleid. Een beleidsstuk dat concrete richting geeft aan hoe de gemeente omgaat met haar rol en positie in de ruimtelijke ontwikkeling en welke instrumenten daarbij worden ingezet.
- Grondbeleid wordt gebruikt als sturingsinstrument om gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen te realiseren, zoals ruimtelijke ordening, wonen, economische ontwikkeling, maatschappelijke voorzieningen, energietransitie, infrastructuur en duurzame leefomgeving.
- Het grondbeleid acteert binnen het domein van de actieve grondposities van de gemeente en ondersteunt bij ruimtelijke ontwikkelingen van de markt.
- Bij het bepalen van het gemeentelijke grondbeleid dient de gemeente rekening te houden met opgelegd Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.



Doel

Doel grondbeleid algemeen

- Het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren.
- Het transparant maken en beheersen van risico's van ruimtelijke ontwikkelingen en projecten.

Doel gemeente

- Tempo maken met het bouwen van woningen voor jongeren, gezinnen en ouderen, waarbij het percentage sociale huurwoningen omhoog gaat, meer vrije sector huurwoningen (net boven sociale grens), bouwen in middensegment voor doorstroom sociale woonvormen en woonvormen van tijdelijke aard, bijvoorbeeld tiny houses.
- De grondpositie van gemeente wordt gebruikt om betaalbare woningen voor alle doelgroepen te realiseren waaronder mogelijk vrijkomende grond bij verplaatsing van activiteiten.
- De gemeente zoekt actief de samenwerking met ontwikkelaars daar waar ze zelf geen grondpositie heeft. Dit geldt in ieder geval voor Zuid III, Zanderij, Postkantoor, Kooiplein.



Organisatie en beleid

Organisatie en rolverdeling

- De gemeenteraad stelt kaders over de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium.
- De gemeenteraad stelt middelen ter beschikking.
- Het college handelt, koopt en verkoopt binnen deze kaders.
- Het college legt verantwoording af over het gevoerde beleid.
- De raad controleert de uitvoering van deze kaders.

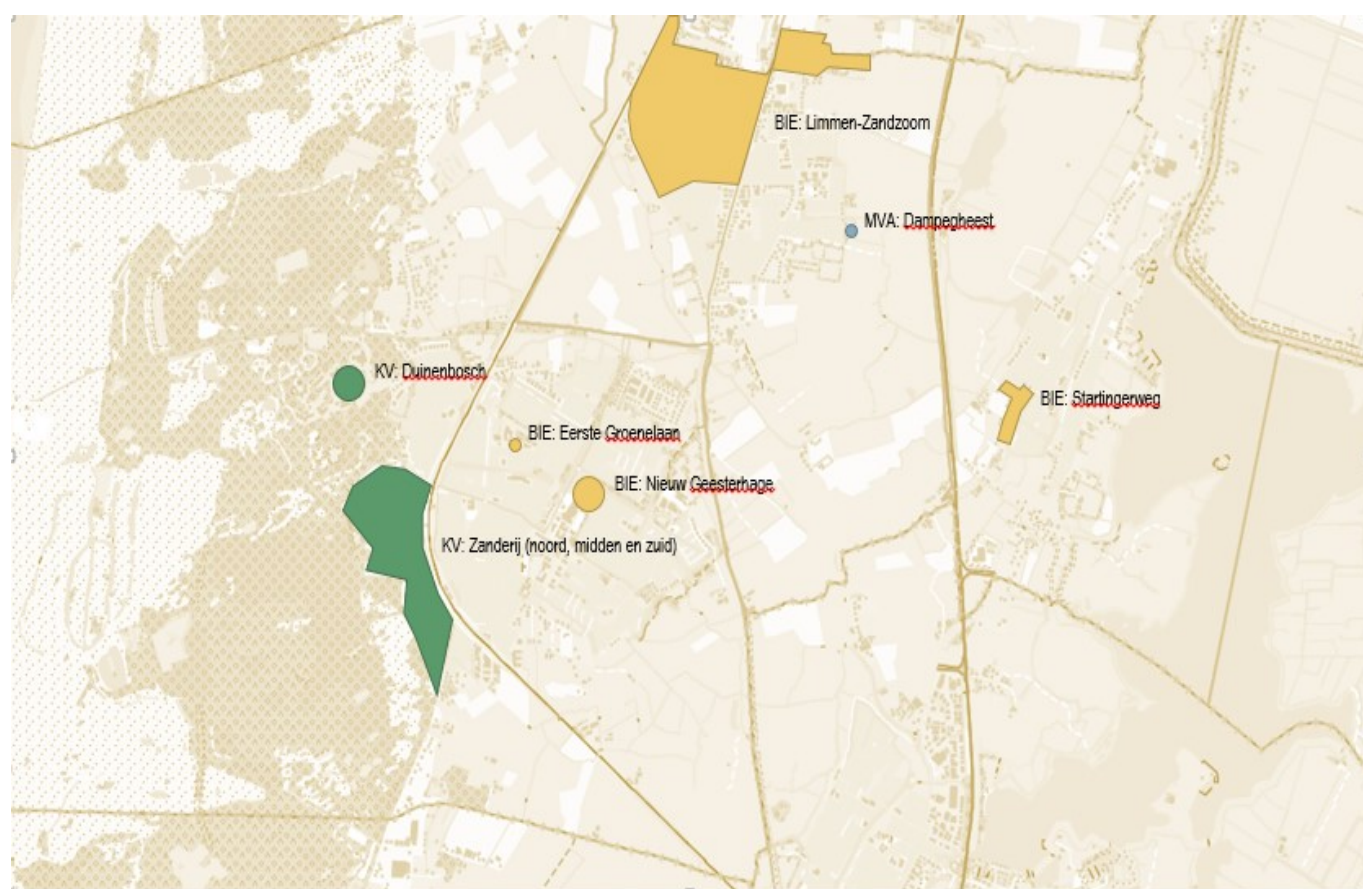
Gemeentelijk beleid

Kadernota Buitengebied
Masterplan Inbreidingen 2009
Nota Bovenwijken 2015-2025
Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030

Archeologiebeleid gemeente Castricum
Lokale Woonvisie Gemeente Castricum 2014-2030
Nota Grondprijzen
Beleid verkoop grond.

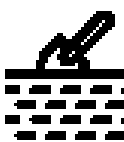


Projecten



Keuzemogelijkheden grondbeleid

Faciliterend:	Actief:
De gemeente beperkt zich tot haar regulerende taak en geeft kaders aan voor de private sector. De aankoop, exploitatie en verkoop van grond wordt overgelaten aan private partijen	De gemeente verwert, maakt bouw- en woonrijp en geeft de grond zelf uit aan derden (verkoop van grond door gemeente)
Instrumenten en activiteiten <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke instrumentarium (bestemmingsplan, exploitatieplan, omgevingsvergunning) • Anterieure overeenkomst (Bouw-)regelgeving • Posterieure overeenkomst • Legesverordening • Kostenverhaal: anterieure overeenkomst, exploitatieplan, posterieure overeenkomst 	Instrumenten en activiteiten <ul style="list-style-type: none"> • (Actieve) Verwerving • Wet Voorkeursrecht Gemeenten • Onteigening • Tijdelijk Beheer • Bouw- en woonrijp maken • Gronduitgifte • Kostenverhaal: verdisconteerd in grondprijs



Grondbeleid in gemeente Castricum

Faciliterend Grondbeleid

De gemeente neemt in de basis een **facilitaire houding** aan ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen, tenzij het verdedigbaar is actieve grondpolitiek te voeren.

Instrumentarium

De gemeente wil invloed (blijven) uitoefenen op het realiseren van de gewenste ruimtelijke doelstellingen en doet dat op basis van haar **publiekrechtelijke taken** van de ruimtelijke ordening. Wanneer de gemeente faciliterend grondbeleid voert, maakt de gemeente afspraken met de marktpartijen om de gemeentelijke doelstellingen en om het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik te waarborgen en/of legt dit vast in een **bestemmingsplan** en bijbehorend **exploitatieplan**. Het risico ligt in beginsel bij private ontwikkelaars.

Anterieure Overeenkomsten

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente de voorkeur voor het sluiten van een **anterieure overeenkomst** met de initiatiefnemer (grondeigenaar). De gemeente kiest voor het privaatrechtelijke spoor. Het alternatief is het publiekrechtelijke spoor. Hierbij stelt de raad een (ontwerp) bestemmingsplan vast en wordt - als het kostenverhaal nog niet is verzekerd met anterieure overeenkomst(en)- tevens een **exploitatieplan** gelijktijdig vastgesteld om kostenverhaal te verzekeren.

Het gemeentelijk uitgangspunt is om de kosten voor de ruimtelijke ontwikkeling bij de ontwikkelaars/eigenaren **maximaal** te verhalen.

De **kredietwaardigheid** van de initiatiefnemer moet voldoende zijn om de verplichtingen te kunnen nakomen. De gemeente vraagt een zekerheidsstelling op basis waarvan gegarandeerd is dat de initiatiefnemer zijn verplichtingen nakomt en kostenverhaal is verzekerd.

Actief Grondbeleid

Actief grondbeleid wordt dus niet uitgesloten, maar de keuze hiervoor moet goed worden onderbouwd zodat de raad hier al dan niet mee kan instemmen. Bij het voeren van actief grondbeleid wordt een grondexploitatie vastgesteld en is er ruimte voor strategische aankopen.

Strategisch aankoopbudget
€ 1.000.000 per aankoop



Kostenverhaal in gemeente Castricum

Samenwerkingsvorm

Zowel bij actief als faciliterend grondbeleid is steeds meer sprake van samenwerking met marktpartijen, waarbij via verschillende samenwerkingsvormen ruimtelijke doelstellingen worden gerealiseerd. Het bouwclaim model en een PPS-constructie komen voor in de gemeente Castricum. De gemeente bepaalt per locatie welke vorm van samenwerking het best past bij de gewenste ontwikkeling.

Gronduitgifte

Bij verkoop van gemeentegrond bepaalt de gemeente per ontwikkeling wat de best passende vorm van uitgifte is.



Verantwoording

Paragraaf grondbeleid bij de Jaarrekening

Paragraaf grondbeleid bij de Begroting

Inhoud

- Verantwoording gevoerd beleid
- Actualisatie beleid
- Actualisatie Grondexploitatie
- Voortgang kostenverhaalprojecten
- Risicomanagement
- Evt. Ontwikkeling fondsen

Toetsingscriteria bij faciliterend of actief grondbeleid:

- Gemeentelijke ambitie/ maatschappelijk belang
- Grondpositie
- Ontbreken van marktinitiatief
- Risico's
- Rendement

