

# Startnotitie Nota Grondbeleid 2017 - 2022

April 2017

## Aanleiding Nota grondbeleid

De Nota Grondbeleid Gemeente Edam-Volendam 2017-2021 is de basis voor een transparante uitvoering van het grondbeleid van de gemeente Edam-Volendam. Met de vaststelling van de nota kan de gemeenteraad de kaders aangeven waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en het ambtelijke apparaat het grondbeleid kunnen uitvoeren. Daarbij verplicht het BBV gemeenten bij de begroting en het jaarverslag een programmaplan/-verantwoording op te stellen met daarin een paragraaf over het grondbeleid.

U (de raad) heeft het college gevraagd, in aanvulling op de paragraaf grondbeleid (BBV) een Nota grondbeleid op te stellen. In een Nota grondbeleid kan worden vastgelegd of en hoe de raad tussentijds wordt geïnformeerd over eventuele majeure wijzigingen in de projecten. Daarnaast wordt in een dergelijke nota in relatie tot de programma's (per project) ingegaan op de vorm van het te voeren grondbeleid, verwerving en beheer, aanbestedingen, uitgifte, kostenverhaal, samenwerkingen, programma's en kwaliteit en sturing en verantwoording.

Grondbeleid is geen doel op zich. Het is feitelijk een sturingsinstrument ter verwezenlijking van de ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting (woningbouw), de economische ontwikkeling (bedrijventerreinen, kantoren, winkels), sociaal-maatschappelijke voorzieningen (scholen, buurthuizen e.d.) en de inrichting van de openbare ruimten (aanleg wegen, fietspaden, groen- en speelvoorzieningen, natuur en landschapontwikkeling). Het grondbeleid is dus dienstbaar aan de ruimtelijke ordening. Om het grondbeleid transparanter en inzichtelijker te maken, is het gewenst aan te geven welk ruimtelijk beleid wordt nagestreefd.

OF: Grondbeleid van een gemeente is een instrument om ruimtelijke doelstellingen te bereiken.

## Strategische doelstellingen (Wat willen we bereiken?)

- Op een uniforme en voor de burgers duidelijke manier omgaan met gemeentelijke gronden;
- De oude nota's van de voormalige gemeente Edam-Volendam en voormalige gemeente Zeevang vervangen door één uniforme nota een uniform grondbeleid is opgenomen;
- Zorgen voor modernisering, harmonisering en juridische verbetering van het grondbeleid binnen de nieuwe gemeente Edam-Volendam. Hiermee wordt beoogd om het grondbeleid niet alleen voor de gemeente, maar ook met name voor de burger overzichtelijk te maken en makkelijk te begrijpen.

## Ambitie grondbeleid gemeente Edam-Volendam (De visie)

- regie hebben op de ruimtelijke ontwikkeling met het grondbeleid;
- per situatie keuzes hebben over het in te zetten instrumentarium van het grondbeleid, zodat adequaat gehandeld wordt, met het oog op de ruimtelijke en functionele beleidsdoelstellingen van de gemeente;
- een transparant grondbeleid, met de nodige handelingsruimte voor het college als uitvoerend orgaan;

## Wettelijke kaders grondbeleid (Waar moeten we ons aan houden?)

Wet ruimtelijke ontwikkeling (Wro)

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvrg)

Onteiningswet

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten

Europese regelgeving

De uitvoering van het Grondbeleid is een taak van het college. De kaders van het grondbeleid worden echter vastgesteld door u als raad. Ook controleert de raad vervolgens of het college, bij de uitvoering van het grondbeleid, binnen de vastgestelde beleidskaders is gebleven. De wijze van verslaglegging over het gevoerde grondbeleid zal zodanig vorm moeten worden gegeven dat de raad in staat is haar controlerende functie naar behoren uit te voeren.

## **Uitgangspunten (Hoe willen we concreet de doelstelling bereiken?)**

- Invloed houden op het soort ruimtegebruik op lokaal niveau;  
Voorbeeld: Zowel op kleine als op grote schaal afwegingen maken over wat we met de eigen gronden willen en aan de hand daarvan een keuze maken over de invulling van de grond.
- Invloed houden op de kwaliteit van het ruimtegebruik op lokaal en breed niveau;  
Voorbeeld: Per situatie dient afgewogen te worden of grond uitgegeven kan worden. Zowel op kleine als op grote schaal.
- Rechtmatige verdeling van kosten en baten en de huurprijzen hierop aanpassen;  
Voorbeeld: Het cohorten systeem dient aangepast te worden. Op het moment betaalt iemand met 50 vierkante meter hetzelfde als iemand die 74 vierkante meter huurt. Een huurprijs per vierkante meter is eerlijker, maar dient nog wel overeen te komen met de huidige prijzen.
- Flexibel en toekomstgericht zodat per situatie risico's en mogelijkheden kunnen worden beoordeeld;  
Voorbeeld: Kijken naar grond vanuit een dynamisch oogpunt. Dezelfde situatie kan in de loop der tijd veranderen, waardoor een flexibele, toekomstgerichte aanpak nodig is.
- Passief grondbeleid, zoals wordt aangegeven in het coalitieakkoord, waarbij eventuele strategische aankopen geoorloofd zijn.  
Voorbeeld: Grondproductie wordt in principe overgelaten (incidentele uitzonderingen blijven mogelijk) aan marktpartijen, waarbij de gemeente slechts een toezicht houdende rol heeft.

Wij vernemen graag van u waarop u in meer of mindere mate invloed wil kunnen uitoefenen en op welke wijze u dat wilt doen.

## **Thema's (de onderwerpen)**

De thema's die aan de orde zullen komen in de nota grondbeleid zijn:

- Het gronduitgiftebeleid
- Het clandestien grondgebruik
- De verkoopprijzen die gehanteerd worden
- Het recognitiebeleid
- De huurprijzen die gehanteerd dienen te worden
- Het adoptiebeleid
- Erfpacht

Wat in de nieuwe nota grondbeleid niet als thema aan de orde zal komen is het kostenverhaal voor bovenplanse voorzieningen. In de vorige nota bovenplanse voorzieningen werd per nieuw toegevoegde woning € 10.000,- gerekend (per besluit d.d. 11 januari 2011). Hier zal een aparte nota over geschreven worden. Vooruitlopend op deze nota heeft B&W besloten (d.d. 2 mei 2017) deze bijdrage niet meer te rekenen.

## **Termijnen & uitkomsten van het proces**

In eerste instantie wordt een kadernota vervaardigd voor de duur van vijf jaar. Deze wordt na vaststelling door de gemeenteraad geconcretiseerd in de uitvoering van werkzaamheden door de sectie Omgevingbeleid (OB) met als voornaamste doel het scheppen van duidelijkheid voor zowel de burger als de gemeente over de wet- en regelgeving rondom het grondbeleid.

## **Planning**

Startnotitie aan de gemeenteraad:

Vaststellen startnotitie door raad:

Kadernota opstellen:

Kadernota ter vaststelling naar raad:

*juni 2017*

*juni 2017*

*juli/augustus 2017*

*oktober 2017*

## **Participatie**

Het grondbeleid betreft veelal geen publiekrechtelijke taak. Daarentegen gaat de nota veelal uit van een privaatrechtelijke situatie waarin de belangen van de gemeente tegenstrijdig zijn met de belangen van individuele burgers. Om deze reden is het opstellen van de Nota Grondbeleid geen onderwerp dat zich leent voor burgerparticipatie.

Echter, uiteindelijk zal de Nota Grondbeleid niet een blauwdruk worden die in elke situatie toepasbaar is, maar een handvat vormen om bepaalde keuzes wel, of niet te maken. Omdat niet elke situatie gelijk is in termen van geformuleerde doelstellingen, eigendomsverhoudingen, ambities, financiële consequenties en de omvang van risico's, zal per initiatief worden afgewogen om de burgers bij het initiatief te betrekken.

Om de burgers te laten meedenken in het opstellen van het beleid, vinden wij om deze redenen prematuur, maar dit neemt niet weg dat de burgers in de uitvoering van het beleid de kans kunnen krijgen om mee te denken.

## **Betrokkenheid raad**

Deze startnotitie gaat ter informatie en goedkeuring naar de gemeenteraad. Nadat de raad heeft ingestemd met de gestelde uitgangspunten, kan de kadernota worden afgerond. De kadernota wordt voor vijf jaar vastgesteld door de gemeenteraad. De uitvoeringsprogramma's zullen door het College worden vastgesteld. Als de gemeenteraad nog meer uitgangspunten terug wil zien in de nota, horen wij dat graag van u.

## **Eerdere nota's grondbeleid**

De 'oude' nota's grondbeleid worden als basis gebruikt voor de nieuwe, geïntegreerde nota grondbeleid. De nota die uiteindelijk wordt gevormd, wordt aan de hand van de keuzes van de raad aangepast.