

Notitie Grondbeleid  
2009-2012

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Voorwoord .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Doelen van grondbeleid .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Instrumenten van grondbeleid.....</b>	<b>7</b>
	4.1. <i>Inleiding .....</i>	7
	4.2. <i>Grondverwerving .....</i>	7
	4.2.1 Minnelijke verwerving .....	8
	4.2.2 Onteigening .....	8
	4.2.3 Wet voorkeursrecht gemeenten .....	9
	4.3. <i>Gronduitgifte.....</i>	9
	4.3.1 Grondprijnsbeleid .....	9
	4.3.2 Uitgiftebeleid .....	10
	4.4. <i>Grondproductie en kostenverhaal via exploitatieplan.....</i>	11
<b>5</b>	<b>Bijlage: limitatieve kostensoortenlijst.....</b>	<b>14</b>

# 1 Voorwoord

Voor u ligt de Notitie Grondbeleid.

De notitie is opgesteld omdat het college en de raad regelmatig vragen stellen over de inzet van de beschikbare instrumenten in het grondbeleid. Dit zijn belangrijke vragen want de gemeente kan met een actieve rol belangrijke publieke doelen realiseren. Tegelijkertijd gaat dit gepaard met risico's. Medio 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en er is een aantal belangrijke wijzigingen ten opzichte van het oude wettelijke kader (WRO). Ook om die reden is het zinnig om het brede scala aan instrumenten van grondbeleid te beschrijven. Dat hebben we gedaan in de vorm van een informatieve notitie die van tijd tot tijd geactualiseerd wordt.

De gemeente beweegt zich in een dynamische en open omgeving. De maatschappelijke omstandigheden waar de gemeente een antwoord op wil vinden veranderen voortdurend. De politieke keuzes die de gemeente maakt om in te spelen op de ontwikkelingen moeten dan ook jaarlijks worden vastgelegd en herzien. Dát gebeurt in de zogenaamde *paragraaf grondbeleid*. In deze paragraaf grondbeleid bij de begroting en verantwoording moet de gemeente aangeven hoe hij de jaarlijkse en in de meerjarenbegroting gestelde doelen denkt te bereiken met de inzet van instrumenten van grondbeleid.

We verwachten dat de instrumenten zelf minder snel veranderen en daarom hoeft een beschrijving van deze instrumenten dus minder vaak geactualiseerd te worden. De eerstvolgende actualisatie van deze notitie grondbeleid start dus naar verwachting in 2012 en kan dan worden gekoppeld aan actualisatie van andere nota's als de Woonvisie, Energievisie en de Structuurvisie.

In deze notitie beschrijven we de belangrijkste instrumenten en toepassingsmogelijkheden. Omwille van de leesbaarheid hebben we ons beperkt tot de hoofdlijnen. We pretenderen geen volledigheid. Specifieke combinaties van instrumenten en een gedetailleerde uitwerking hiervan worden beschreven in de paragraaf grondbeleid en in de gebiedsontwikkelingsplannen.

## 2 Inleiding

Grond is een schaars goed. Anders gezegd: het ruimtegebruik door de een beperkt de ruimte voor de ander. Op de grondmarkt wordt grond gekocht, geëxploiteerd en verkocht. Het gaat vaak om complexe projecten met veel partijen en een lange looptijd. Tegelijkertijd is het gebruik van grond van groot belang voor de realisatie van publieke doelen.

De bemoeienis van de gemeente met de grondmarkt is geen doel op zich maar is dienstbaar aan ruimtelijk beleid voor wonen, werken, verkeer, natuur, cultuur, duurzaamheid, onderwijs, welzijn en recreatie. De gemeente kan een grote verscheidenheid aan privaat- en publiekrechtelijke instrumenten inzetten om deze doelstellingen te realiseren.

Het dualisme in de gemeentepolitiek heeft geleid tot een verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders. Dit vertaalt zich ook naar het grondbeleid: de raad stelt de kaders en het college voert het beleid uit binnen de gestelde kaders. De raad controleert vervolgens in hoeverre de uitvoering van het grondbeleid door het college binnen de vastgestelde kaders heeft plaatsgevonden. Belangrijk beheersinstrument daarbij is de zogenaamde *paragraaf grondbeleid*.

De paragraaf grondbeleid is sinds 2004<sup>1</sup> een verplicht onderdeel is van de programmabegroting en het jaarverslag. Om de kaderstellende en controlerende taak van de gemeenteraad voor het grondbeleid mogelijk te maken, moet de gemeente in de begrotings- en verantwoordingsstukken een verplichte paragraaf opnemen waarin het grondbeleid is uitgewerkt. Deze verplichte paragraaf heet de paragraaf grondbeleid. In artikel 16 van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) wordt bepaald dat de paragraaf grondbeleid ten minste dient te bestaan uit:

1. Een (integrale) visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
2. Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert. Zo kan worden aangegeven om welke redenen en bij welke projecten voor een bepaalde combinatie van instrumenten van grondbeleid gekozen is.
3. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie (dit vergt een uitwerking van het programmerings- en monitorings- instrumentarium);
4. Een onderbouwing van de geraamde winstnemering;
5. De beleidsuitgangspunten over de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van grondzaken.

De notitie grondbeleid is het beleidsmatige fundament onder de paragraaf grondbeleid. De notitie beschrijft:

1. de algemene doelstellingen waarmee de gemeente op de grondmarkt opereert (hoofdstuk 3), en
2. de instrumenten die de gemeente daarbij hanteert (hoofdstuk 4).

---

<sup>1</sup> De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) bevat de regelgeving daarvoor.

### 3 Doelen van grondbeleid

Grondbeleid kan gezien worden als een gereedschapskist waarin verschillende publieke en privaatrechtelijke, financiële en juridische instrumenten zitten. Doel van de toepassing van deze instrumenten is bij te dragen aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de fysieke omgeving op Texel. De gemeente intervenueert op de grondmarkt om het feitelijk gebruik zo goed mogelijk te laten aansluiten bij het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik. Denkt hierbij aan een evenwichtig woningbouwprogramma, de ontwikkeling van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, bevordering van doorstroming en veiligheid van het verkeer, stedelijke vernieuwing om vitaliteit te vergroten, en dergelijke.

De gemeente beweegt zich in een open en dynamische omgeving. De inzet van instrumenten van grondbeleid verandert dan ook in de loop van de tijd. Tot in de jaren '80 voerden de gemeenten waar mogelijk een actief grondbeleid. Er waren nog niet veel private spelers actief op de grondmarkt en de grondprijs lag over het algemeen laag. De gemeentelijk grondexploitatie had een groot winstpotentieel en winsten kwamen ten goede aan maatschappelijke doelen. Door decentralisatie van de overheid, nieuwe wetgeving voor ruimtelijk beleid, een actievere rol van de private sector op de grondmarkt en de differentiatie van behoeften van "woonconsumenten" en bedrijven is de verhouding tussen gemeente, marktpartijen en burgers sinds de jaren '90 ingrijpend veranderd. Gronden worden schaarser en duurder, de winsten komen onder druk te staan. Met actief grondbeleid loopt de gemeente risico's, bijvoorbeeld op renteverlies als bouwprojecten worden uitgesteld terwijl riolering is gelegd en andere maatregelen voor het bouwrijp maken van de gronden zijn getroffen. Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden waardoor de gemeentelijke regie vanuit een faciliterende positie is versterkt. Dat wil zeggen, ook als de gemeente de te ontwikkelen gronden niet in eigendom heeft kan de gemeente een actieve regisserende rol vervullen. Vooral voor een kleine gemeente als Texel die hecht aan de bestuurlijke autonomie is het van belang dat de begroting sluitend blijft en dat risico's binnen de smalle marges beheersbaar blijven. Naar verwachting kan de gemeente voldoende regie voeren en een goede verdeling van kosten en opbrengsten bewerkstelligen met de toepassing van faciliterend grondbeleid. Aan de andere kant heeft de gemeente de ambitie een rol te spelen in een evenwichtige economische ontwikkeling van het eiland. In tijden van laagconjunctuur vraagt dit mogelijk om een actieve inzet.

De keuze voor een actieve of faciliterende rol – of iets daar tussenin – wordt ingegeven door de gewenste bijdrage die de inzet van instrumenten moet leveren aan het realiseren van de publieke doelen. Hierbij zijn voor de gemeente twee invalshoeken te onderscheiden:

1. Uitoefenen van regie. De gemeente heeft een regiefunctie voor het bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik, het bevorderen van de kwaliteit van het ruimtegebruik en het verhogen van de zeggenschap voor de burger hierover, het creëren van maatschappelijk draagvlak voor grote projecten, en het stimuleren van een verantwoorde ontwikkeling van het aanbod en van de vraag naar onroerend goed. Belangrijkste kader voor het afwegen van elementen van ruimtelijke ordening is de Structuurvisie<sup>2</sup>. Deze visie beschrijft de speelruimte voor de gemeente, grondeigenaren, ontwikkelaars en de woningcorporatie. Vanuit de Structuurvisie is een aantal deelvisies afgeleid. De Woonvisie<sup>3</sup> bijvoorbeeld geeft de beleidsuitgangspunten voor de gewenste afstemming van vraag en aanbod van woonfuncties. In de Energievisie<sup>4</sup> worden de kaders gegeven voor het realiseren van de ambitie om in 2020 volledig duurzaam te zijn op energiegebied, hetgeen consequenties heeft voor de gewenste kwaliteit van nieuwbouw en bestaande bouw.

<sup>2</sup> Texel op koers, Structuurvisie 2020, 28 januari 2009.

<sup>3</sup> Woonvisie 2007 – 2015, 22 april 2008.

<sup>4</sup> Energievisie Texel en uitvoeringsplan 2008-2011, hoofdroute naar een duurzame energievoorziening, 8 juli 2008.

Daarnaast wordt de ontwikkelopgave van de gemeente Texel bepaald in het Fietspadenplan 2001, Parkeerplan 2009<sup>5</sup>, Verkeersveiligheidsplan 2009<sup>6</sup>, maar ook in visiedocumenten die in samenwerking met andere gemeenten of door andere overheden zijn vastgesteld.

2. Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over bestaande en toekomstige gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid. Op de grondmarkt spelen grote financiële en maatschappelijke belangen. Zo stijgt enerzijds de waarde van agrarische grond wanneer deze voor woningbouw wordt bestemd, maar gaat anderzijds groene ruimte verloren. Zo kan de ontwikkeling van woonlocaties niet zonder investering van de overheid in publieke voorzieningen. In het ene dorp is er ruimte voor relatief profijtelijke nieuwbouwlocaties terwijl er in een ander dorp alleen inbreiding mogelijk is, of er ligt zelfs een herstructureringsopgave. Door verevening van kosten en zo mogelijk opbrengsten kan de gemeente bijdragen aan een in de tijd gelijkmatiger en economisch beter verdeelde ontwikkeling van het eiland. Dit betekent ook dat de gemeente dan een rol speelt in het beheersen (aangaan, spreiden, verdelen) van economische en maatschappelijke risico's die in het kader van de ruimtelijke ordening worden aangegaan.

---

<sup>5</sup> Nog vast te stellen.

<sup>6</sup> Idem.

## 4 Instrumenten van grondbeleid

### 4.1. Inleiding

In Nederland doet 95% van de gemeenten<sup>7</sup> in meer of mindere mate aan actief grondbeleid. Bijna overal is de gemeente dus een aan- en verkopende speler op de grondmarkt. In het vorige hoofdstuk is al gesteld dat ook de gemeente Texel sinds lange tijd een actief grondbeleid voert. De gemeente heeft dan ook een belangrijke grondpositie verworven op het eiland en de grote bouwprojecten vinden tot nu toe over het algemeen plaats op grond die door de gemeente wordt geëxploiteerd.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onderdeel van de Wro is de Grondexploitatiewet. Op basis van de nieuwe wet is de positie die gemeenten hebben ten opzichte van private partijen versterkt. De gemeente kan beter dan onder de oude wet via toepassing van publiekrechtelijke instrumenten kostenverhaal afdwingen. De kosten voor de inrichting van openbaar gebied en andere kosten die in het algemeen belang worden gemaakt kunnen worden verrekend via voorschriften bij de bouwvergunning. Beleidsmatig biedt de nieuwe wet het belangrijke voordeel dat grondbeleid en beleid voor ruimtelijke ontwikkeling meer raakvlakken hebben en in de uitvoering gekoppeld kunnen worden.

De nieuwe wet is echter bedoeld als “stok achter de deur”. Dat wil zeggen, de wetgever verwacht dat het kostenverhaal in de meeste gevallen geregeld zal worden in privaatrechtelijke contracten tussen gemeente en ontwikkelende partijen. Er is daarnaast een wettelijke basis voor het stellen van locatie-eisen (“waar komt wat”) en kunnen locaties aangewezen worden voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap, en ook hiervoor wordt verwacht dat de gemeentelijke regie via privaatrechtelijke contracten wordt geregeld. Tenslotte biedt de wet rechtszekerheid voor ontwikkelende partijen in de zin dat is vastgesteld welke kosten de gemeente mag verhalen op ontwikkelende partijen en welke niet<sup>8</sup>.

Onder het nieuwe wettelijke regime is de gemeente voor het kunnen verhalen van de kosten voor inrichting van de openbare ruimte en voor het voeren van regie over de gebiedsontwikkeling dus niet langer aangewezen op het voeren van actief grondbeleid: het verwerven van gronden (uitgewerkt in paragraaf 4.2) en na planologische procedures en het bewerken van de grond (paragraaf 4.4) het uitgeven van bouwrijpe grond voor woningen, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen (paragraaf 4.3). In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op de inzet van een voor Texel nieuw instrument: het exploitatieplan.

### 4.2. Grondverwerving

De gemeente heeft verschillende instrumenten beschikbaar om tot grondverwerving over te gaan. In deze paragraaf worden achtereenvolgens beschreven de vrijwillige aankoop, toepassing van de Ontheffingswet en toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Beleidsmatig uitgangspunt voor grondverwerving is dat de gemeente gronden aankoopt die zijn gelegen in een gebied waar de gemeente binnen een tijdshorizon van 10 tot 20 jaar naar verwachting planologisch beleid gaat ontwikkelen en tot uitvoering zal brengen. De gemeente kan ook gronden verwerven die binnen diezelfde tijdshorizon naar verwachting gebruikt gaan worden als ruilobject voor nog niet aangekochte, maar wel van belang zijnde gronden. Denkt hierbij bijvoorbeeld aan gronden met een hoge natuur- of landschappelijke waarde die gebruikt kunnen worden als compensatiegronden voor gronden die in eigendom zijn bij Staatsbosbeheer.

De gemeente verwerft de gronden idealiter op basis van een strategisch verwervingsplan<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> PWC Regiobijeenkomst BB, 4-12-2008.

<sup>8</sup> In het bij de wet horende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een limitatieve kostenlijst vastgesteld.

<sup>9</sup> Dit plan kan eventueel in 2010 worden opgesteld. Over de kaders voor het plan wordt besloten door de raad.

Dit plan geeft aan welke gronden of onroerende goederen de gemeente waarom, wanneer en tegen welke prijs aan wil kopen en binnen welke termijn de gronden worden aangewend voor gebiedsontwikkeling. Als ambtelijk in kaart is gebracht op welke locaties de gemeente het actieve grondbeleid tot uitdrukking kan brengen en de bestuurlijke vaststelling heeft plaatsgevonden, moet het initiatief tot verwerving worden genomen. De onderhandelingspositie van de gemeente is afhankelijk van het aantal spelers dat op de markt opereert. Indien meer gegadigden een belang hebben bij het verkrijgen van een grondpositie (bijvoorbeeld om te anticiperen op wijziging van het bestemmingsplan) zal dat een prijsopdrijvend effect hebben. Aangezien dit de verwezenlijking van het beleidsdoel zou kunnen bemoeilijken heeft een verwervingsplan derhalve een vertrouwelijk karakter. Actief grondbeleid houdt in dat financiële risico's ontstaan. Er worden gronden aangekocht waarvan het niet op voorhand vaststaat dat deze nodig zijn voor uitvoering van het planologisch beleid. Daarnaast bestaat het risico van de marktontwikkelingen: grond kan – achteraf gezien – te duur zijn aangekocht. Beide risico's zijn niet uit te sluiten en worden in de boekwaarde van de gronden verdisconteerd.

#### 4.2.1 Minnelijke verwerving

De gemeente is een rechtspersoon die zich binnen de kaders van het burgerlijk recht op voet van gelijkheid ten opzichte van andere natuurlijke- en rechtspersonen kan bewegen in het privaatrechtelijk verkeer. De extra eis die hierbij aan de gemeente wordt gesteld, is dat de gemeente ook in het privaatrecht de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet naleven.

De basis voor minnelijke verwerving, ofwel aankoop op basis van vrijwillige overeenstemming, zijn de uitgangspunten zoals neergelegd in de Onteigeningswet (hierover in de volgende paragraaf meer). Als de gemeente grond aankoopt wordt er een overeenkomst gesloten met de verkopende partij met betrekking tot de compensatie voor belastingschade. De berekening van vergoeding voor belastingschade wordt gedaan op basis van een onafhankelijke taxatie.

#### 4.2.2 Onteigening

Hoewel het eigendomsrecht in het Nederlandse recht sterk beschermd wordt, is van absolute rechten geen sprake. In de publiekrechtelijke sfeer kan de overheid sinds 1851 tegen de wil van eigenaren grond verwerven. Dit is vastgelegd in de Onteigeningswet. Onteigenen is mogelijk voor een beperkt aantal doelen:

1. voor het uitvoeren van een bestemmingsplan;
2. voor het uitvoeren van een bouwplan, mits dit nodig is:
  - a. in het belang van de volkshuisvesting;
  - b. t.b.v. werken in het belang van de vernieuwing van de bebouwde kom;
  - c. voor het opheffen van achterstallig onderhoud in het belang van de volkshuisvesting;
  - d. t.b.v. de oprichting van gebouwen van openbaar nut in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling;
  - e. t.b.v. aanleg en verbetering van wegen en andere voorzieningen van openbaar nut<sup>10</sup>.

De gemeente Texel heeft de Onteigeningswet in het verleden met grote terughoudendheid toegepast. De verwachting is dat het onder de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro) nog minder noodzakelijk is het instrument in te zetten. De Wro biedt immers voldoende waarborgen voor het zekerstellen van in het algemeen belang gewenste ontwikkelingen (zie verder paragraaf 4.4). Toch verdient dit instrument wel enige bespreking. Het kan namelijk een aanvullend middel zijn om tot vrijwillige aankopen te komen, waarbij expliciet wordt gemaakt wat het te dienen algemeen belang is, maar de onteigeningsprocedure is complex en kent een lange doorlooptijd.

---

<sup>10</sup> Een extra argument voor onteigening kan zijn het voldoen aan richtlijnen van de Europese Commissie voor het effectueren van de aanbestedingsplicht voor voorzieningen van openbaar nut. Zie verder paragraaf 5.3.



De financiële afwikkeling volgt op een rechterlijke uitspraak (mits die positief is voor de gemeente) en de onteigende wordt daarbij volledig schadeloos gesteld. De onteigende mag er niet in inkomen of vermogenspositie op achteruit, maar ook niet op vooruit gaan. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven wordt ditzelfde principe gehanteerd voor minnelijke verwerving.

De vraag of een onteigeningsprocedure gestart moet worden, beantwoordt de gemeente aan de hand van een aantal criteria:

1. de noodzaak om eigenaar te worden, de grootte van het algemeen belang;
2. de bereidheid van de huidige eigenaar om tot verkoop over te gaan;
3. de bereidheid van de huidige eigenaar om de grond tegen een redelijk bedrag te verkopen;
4. de bereidheid van de gemeente om transactiekosten te maken voor het voeren van de procedure.

#### 4.2.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) geeft de gemeente het recht om als eerste grond te kunnen kopen van een eigenaar. Als een eigenaar in een gebied waarop voorkeursrecht gevestigd is grond wil verkopen, is hij verplicht de grond aan de gemeente aan te bieden. Hij mag pas aan een derde verkopen als de gemeente daar expliciet toestemming voor heeft verleend. De gemeente kan het instrument inzetten om rust te creëren op de grondmarkt. Het gaat om gronden waarvoor een structuurplan of een bestemmingsplan is vastgesteld met een andere dan een agrarische bestemming en waarop bij raadsbesluit het voorkeursrecht is gevestigd. Voor het vestigen van een voorkeursrecht is dus wel een ruimtelijke onderbouwing nodig. Normaliter wordt het voorkeursrecht gevestigd vóórdat een structuur- of bestemmingsplan wordt vastgesteld, juist om de positie van de gemeente te beschermen gedurende het planvormingsproces tegen verkopen aan derden. Als het voorkeursrecht is gevestigd moet het college binnen een tijdsbestek van twee jaar het ontwerpbestemmingsplan of het ontwerp-projectbesluit ter inzage leggen en vervolgens moet de raad de plannen binnen vijf maanden vaststellen. De geldigheidsduur van een voorkeursrecht is bij gebruik van opeenvolgende vestigingsgrondslagen maximaal vijf en een half jaar voordat er een bestemmingsplan moet worden gemaakt voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit vergt echter een goede planning en bewaking van de planologische processen. Deze wet biedt geen rechtstreeks dwangmiddel om grond aan te kopen: daarvoor blijft onteigening de enige mogelijkheid. Als een eigenaar geen verkoopplannen heeft, leidt de Wvg niet tot een betere positie van de gemeente. Desalniettemin zal de gemeente voor iedere planologische procedure de mogelijkheden overwegen die de Wvg biedt voor de verwerving van onroerende zaken.

### 4.3. Gronduitgifte

#### 4.3.1 Grondprijsbeleid

Het hoofddoel van het gemeentelijke grondbeleid is om met de inzet van de verscheidene instrumenten bij te dragen aan een evenwichtige en duurzame kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de fysieke omgeving op Texel. De manier waarop de gemeente de prijzen van uit te geven grond bepaalt, wordt beschreven in de paragraaf grondbeleid.

De belangrijkste uitgangspunten voor het grondprijsbeleid zijn:

- Er wordt gestreefd naar een marktconforme prijs met in achtname van de door de gemeente gewenste kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte. De prijzen kunnen fluctueren afhankelijk van marktfactoren en de door de gemeente gewenste functie. De gemeente gebruikt de grondprijs dus als sturingsmiddel om doestellingen van gebiedsontwikkeling te realiseren. Daarbij wordt er voor gewaakt dat ontwikkelende marktpartijen niet via de grondprijs indirect worden gesubsidieerd (ongeoorloofde staatssteun). Algemeen beginsel is dat indien subsidie noodzakelijk is geen subsidie via een lagere prijsstelling wordt verleend maar via een aparte geldstroom, eventueel vanuit specifiek daarvoor ingerichte fondsen.

De gemeente maakt in de uitvoering van het grondprijnsbeleid geen onderscheid tussen reguliere koopwoningen, sociale huurwoningen en Maatschappelijk Gebonden Eigendom<sup>11</sup>. Er worden dan ook geen vaste kavelprijzen gehanteerd voor de grond voor sociale woningen. Wel wordt onderscheid gemaakt tussen wonen (al dan niet grondgebonden); commerciële en maatschappelijke voorzieningen (in een breed spectrum van bedrijventerreinen via winkels en horeca naar sportveld en apotheek); en openbaar groen.

- Er wordt gestreefd naar een positief rendement op de grondexploitatie. Door het hanteren van marktconforme prijzen kan de gemeente uit de ontwikkeling van locaties met een hoge opbrengstpotentie middelen verwerven om ook minder lucratieve projecten te ontwikkelen.

#### 4.3.2 Uitgiftebeleid

Het grondprijnsbeleid bepaalt hoe de prijs voor uit te geven grond wordt berekend terwijl het uitgiftebeleid gaat over de wijze waarop de gemeente de grond toedeelt aan afnemers. Beleidsuitgangspunten voor de uitgifte van gronden zijn vastgelegd in Gronduitgifteverordening 2002. In 2007 is het selectiebeleid aangescherpt met betrekking tot de manier waarop de gemeente omgaat met de wachtlijst van gegadigden voor een kavel. Nog in 2009 wordt een start gemaakt met het actualiseren van de Gronduitgifteverordening. Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende vormen van uitgifte.

#### **Verkoop**

De huidige uitgiftevoorwaarden en algemene voorwaarden van verkoop staan beschreven in de Gronduitgifteverordening 2002. Voorafgaand aan de uitgifte van gronden wordt ook bepaald onder welke extra voorwaarden de gronden worden verkocht. Deze eisen komen grotendeels voort uit andere beleidsvelden. Per locatie kunnen dus specifieke aanvullende eisen worden vastgesteld. De voorwaarden worden vooraf opgenomen in een Programma van Eisen.

Te denken valt aan eisen ten aanzien van:

1. Stedenbouw/welstand (eisen aan de beeldkwaliteit van opstallen en openbare ruimte).
2. Woningtypen (bouw van de verhouding goedkoop/bereikbaar/duur en huur/koop).
3. Politiekeur (bouw woningen en inrichting openbare ruimte conform politiekeur veilig wonen)
4. Woonkeur (streven naar woonkeur met voornaamste onderdeel de levensloopbestendigheid).
5. Duurzaam bouwen (toepassen van alle harde maatregelen uit het nationaal pakket duurzaam bouwen en ten minste 20% van de variabele maatregelen).
6. Kavelverdeelregeling (bijvoorbeeld ten minste 70% zongericht verkavelen).

In onderhandelingen zal ingezet worden op de realisatie van de vooraf vastgestelde kwaliteitseisen. Per geval zal worden bekeken hoe het bereiken van de gewenste kwaliteit zo effectief mogelijk bereikt kan worden. De afspraken worden vastgelegd in een gronduitgifteovereenkomst.

Naast kwalitatieve verkoopvoorwaarden worden er ook voorwaarden opgelegd die ervoor moeten zorgen dat de verkoop van kavels en woningen eenduidig verloopt. Deze voorwaarden zijn vastgesteld in de Algemene Verkoopvoorwaarden. De gemeenteraad heeft deze Algemene Verkoopvoorwaarden vastgesteld, het college van burgemeester en wethouders bekijkt per verkoop welke van de voorwaarden uit de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

#### **Erfpacht**

Erfpacht is relevant voor gebruikers die de grondkosten niet of nog niet voor hun rekening kunnen nemen, of in situaties waarin de gemeente de regie wenst te houden op het gebruik van de grond.

---

<sup>11</sup> Met maatschappelijk gebonden eigendom worden woningen bedoeld die onder de marktprijs worden verkocht, met als verplichtende bepaling dat bij doorverkoop de woning weer aan dezelfde partij terug moet worden verkocht tegen een prijs die op dat moment ook onder de marktprijs ligt. Doel is blijvend goedkope koopwoningen op de markt te hebben. Er zijn landelijk allerlei varianten op de markt. Op Texel werkt Stichting Woontij met de Koopgarant-constructie.

Erfpacht is door de gemeente Texel tot nu toe terughoudend toegepast, maar de verwachting is dat erfpacht voor bedrijfsbestemmingen en sociale woningbouw in toenemende mate zal worden ingezet. Voor startende bedrijven en eventueel ook voor startende woningbezitters is een mengvorm denkbaar: in eerste instantie erfpacht gekoppeld aan een regeling voor de aankoop van de gronden op een later tijdstip.

#### 4.4. Grondproductie en kostenverhaal via exploitatieplan

Tussen het moment van grondverwerving en gronduitgifte zit een proces waarin waarde wordt toegevoegd aan de grond: de bouwgrondproductie. Dit is de bewerking van ruwe grond tot bouwrijpe grond. Dit proces bestaat uit twee deelprocessen:

- de huidige bestemming (bijvoorbeeld "agrarisch") wordt gewijzigd in een nieuwe bestemming (bijvoorbeeld "wonen"). Dit is een publiekjuridisch proces.
- De civieltechnische en cultuurtechnische bewerking van de grond. Denkt hierbij onder andere aan bodemsanering, het leggen van een riolering en een bouwweg, de bestrating, openbare verlichting, het aanleggen van groen- en watervoorzieningen. Kortom, het gaat hier om het zogenaamde bouw- en woonrijpmaken.

Het publiekjuridische proces kan uitsluitend door de gemeente worden gevoerd. Het bouw- en woonrijpmaken werd van oudsher door de gemeente gedaan, maar tegenwoordig wordt dit ook door projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties of door individuele particulieren in overleg met de gemeente uitgevoerd.

Als de gemeente eigenaar is van de grond die bouw- en woonrijp wordt gemaakt, dan worden de kosten verhaald via de verkoop van bouwgrond. De kosten maken dan dus deel uit van de kostprijs. Als echter een andere partij grondeigenaar is dan zijn de kosten – voor zover die door de gemeente gemaakt worden – te verhalen via een exploitatieovereenkomst en, als het niet lukt om tot overeenstemming te komen, door middel van het heffen van baatbelasting. Aan het gebruik van exploitatieovereenkomsten en de baatbelastingen kleven echter risico's voor de gemeente. In beide gevallen is het mogelijk dat de gemeente niet alle kosten kan verhalen. In vakjargon: het kostenverhaal is dan onvolledig<sup>12</sup>.

Sinds juli 2008 is er echter een nieuw wettelijk kader dat de mogelijkheden voor kostenverhaal door de gemeente aanmerkelijk heeft verbeterd. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat er vanuit dat gemeente en partijen die een gebied willen ontwikkelen eerst onderhandelen over hoe de kosten voor het bouwrijp maken van de gronden, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied te verhalen<sup>13</sup>. Dit speelt vooral bij ontwikkelingen waarin de gemeente geen of een kleine grondpositie heeft en er verschillende ontwikkelende partijen zijn. Als de partijen er niet uitkomen, biedt de nieuwe wet een publiekrechtelijke stok achter de deur het kostenverhaal. Dat begint met het opstellen van een exploitatieplan. De gemeente zal een exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan, projectbesluit of wijzigingsplan vaststellen indien deze planologische maatregel bouwplannen<sup>14</sup> mogelijk maakt én als het kostenverhaal niet volledig is verzekerd.

In het exploitatieplan kan de gemeente eisen opnemen ten aanzien van:

1. de werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte;
2. de fasering van het bouwproces;

<sup>12</sup> De raad wordt via een apart adviestraject geïnformeerd over hoe om te gaan met de bestaande grondexploitatieverordening van 1997.

<sup>13</sup> In het Besluit ruimtelijke ordening 2008 wordt de lijst van kosten beschreven die de gemeente moet verhalen.

<sup>14</sup> Een bouwplan is volgens Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de bouw van: een of meer woningen of andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met meer dan 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen; de bouw van kassen mits meer dan 1000 m<sup>2</sup>; of de verbouwing van aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden bestemd waren tot meer dan tien woningen of tot maatschappelijke of bedrijfsfuncties mits meer dan 1000m<sup>2</sup>.

3. de locatie van de bestemmingen sociale woningbouw en individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap. Ten aanzien van deze locatie-eisen geldt dat in het bestemmingsplan moet zijn vastgelegd welk percentage van het plangebied bedoeld is voor deze categorieën woningbouw.

Deze eisen zijn het toetsingskader voor verlening van de bouwvergunning. Als een bouwplan niet conform de locatie-eisen is gesteld, wordt de bouwvergunning niet afgegeven. De eisen en regels omtrent de fasering en de uitvoering van werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken kunnen bestuursrechtelijk gehandhaafd worden. Overtreding van de regels is een economisch delict en dus zelfs ook strafrechtelijk te vervolgen. Het exploitatieplan kan bovendien de basis zijn voor een onteigening. Al met al is het exploitatieplan voor de gemeente een krachtig publiekrechtelijk instrument.

In het exploitatieplan wordt echter ook rechtszekerheid geboden over de aard en hoogte van de bijdrage die een ontwikkelaar verschuldigd is. Immers, in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een limitatieve kostenlijst gegeven. De gemeente kan alleen kosten verhalen die op deze lijst staan<sup>15</sup>. Het gaat hier overigens niet alleen om kosten die binnen het plangebied gemaakt worden. Via het exploitatieplan kunnen ook zogenaamde bovenplanse kosten<sup>16</sup> verhaald worden. Denkt bijvoorbeeld om de kosten van een toegangsweg of rotonde, de compensatie van verloren waarden (groenvoorziening of waterberging) en zelfs kosten van het terugdringen van milieucirkels, bijvoorbeeld door het verplaatsen van een agrarisch bedrijf. De mate waarin deze bovenplanse kosten verhaald kunnen worden via het exploitatieplan worden getoetst aan de drie beginselen van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Bij de verevening van kosten geldt dat de kosten zodanig worden verdeeld dat eigenaren van gronden met een hoog opbrengstpotentieel een grotere bijdrage leveren dan eigenaren van gronden met een laag opbrengstpotentieel, waarbij aangetekend dat er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan dat er opbrengsten gegenereerd worden<sup>17</sup>.

De combinatie van exploitatieplan met bestemmingsplan betekent dat al in een vroeg stadium op een redelijk gedetailleerd niveau vastligt welke ontwikkelingen in welk gebied plaatsvinden. De gemeente moet dus in een vroeg stadium van de planvoorbereiding beslissen welke ontwikkelingen wáár gerealiseerd moet, bijvoorbeeld welk contingent sociale woningbouw in de exploitatieopzet moet worden meegenomen. Voor gebieden waarvoor de gemeente in een later stadium een uitwerkingsplan wil maken of waarvoor de gemeente nog geen bouwvergunningen wil verstrekken, mag het exploitatieplan globaal zijn.

Het nieuwe wettelijke kader vraagt van de gemeente een proactieve houding ten aanzien van de regie voor gebiedsontwikkeling, óók als de gemeente te ontwikkelen gronden niet in eigendom heeft of wenst te krijgen. De raad toetst bij de vaststelling van een bestemmingsplan in hoeverre het kostenverhaal en de gemeentelijke regie geregeld zijn. Het regelen hiervan kan plaatsvinden in overeenkomsten die de gemeente aangaat met partijen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld (de zogenaamde *anterieure* overeenkomsten), ofwel door middel van een exploitatieplan. Overigens kan het kostenverhaal na vaststelling van het exploitatieplan op twee manieren geregeld worden: bij afgifte van de bouwvergunning of via een overeenkomst op basis van het exploitatieplan (de zogenaamde *posterieure* overeenkomst). Schematisch ziet de het besluitvormingsproces er uit als volgt (tabel 2).

---

<sup>15</sup> In de bijlage bij de notitie grondbeleid treft u de kostenlijst.

<sup>16</sup> Ook wel bovenwijkse kosten genoemd.

<sup>17</sup> Het feit dat kostenverhaal tot maximaal de geraamde opbrengsten mogelijk is wordt "macro-aftopping" genoemd. Een eventueel exploitatietekort kan de gemeente dus niet verhalen.

*Tabel 2. Besluitvorming met betrekking tot kostenverhaal en regie*

Vóór besluitvorming in de raad	Besluitvorming in de raad	Na besluitvorming in de raad
Onderhandelingen tussen gemeente (college van B&W) en ontwikkelende partijen op basis van een ontwerp bestemmingsplan en binnen door de raad vastgestelde kaders. Eventuele afspraken over kwaliteits- en locatie eisen, en over het kostenverhaal worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.	Beoordelen in hoeverre kostenverhaal en regiefunctie verzekerd is door middel van anterieure overeenkomsten. Indien deze zaken in onvoldoende mate zijn verzekerd zal de raad het bestemmingsplan samen met een exploitatieplan vaststellen (samen één besluit).	Uitvoering bestemmingsplan en eventueel exploitatieplan. Ingeval er een exploitatieplan is vastgesteld kan het kostenverhaal plaatsvinden bij afgifte van de bouwvergunning of anders geregeld worden in een posterieure overeenkomst.

## 5 Bijlage: limitatieve kostensoortenlijst

Artikels 6.2.3., 6.2.4. en 6.2.5. uit het Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening (Besluit ruimtelijke ordening).

### Artikel 6.2.3.

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

### Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;

- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

#### Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.



**Gemeente  
Texel**

**Raad**

**Adviesnummer**

**9**

09 advies - notitie grondbeleid.doc

25 augustus 2009

Portefeuillehouder: K.N. Kikkert

Overlegd:  Ja  Nee

Afdeling: Ontwikkeling

**Behandelschema**

Contactpersoon: P.A. Franssen  
C. van Wijngaarden

B&W d.d. 28-07-2009

Commissie d.d. 17-08-2009  
Grondgebied

Inspraak (extern):  Ja  Nee

Raad d.d. 08-09-2009

OR:  Ja  Nee

**Onderwerp: Notitie Grondbeleid**

*De Notitie Grondbeleid geeft een beschrijving van de instrumenten van gemeentelijk grondbeleid. De Notitie Grondbeleid beschrijft ook de relatie met de Paragraaf Grondbeleid die in Begroting en Verantwoording zit.*

Programma / paragraaf: Paragraaf E: Grondbeleid

**Concept  
raadsbesluit:**

Te besluiten om de beschrijving van de instrumenten van gemeentelijk grondbeleid op te nemen in een korte Notitie Grondbeleid die een informatief karakter heeft.

Consequenties: Financieel:  Ja  Nee  
Personeel / organisatorisch:  Ja  Nee  
Juridisch:  Ja  Nee  
Beleid:  Ja  Nee

Communicatie:  Ja  Nee

Bijlagen: *Ter inzage op [www.texel.nl/agenda's](http://www.texel.nl/agenda's) en verslagen en bij de raadsgriffier*  
1. Notitie Grondbeleid

**Mening  
commissie(s):**

Dit onderwerp is niet behandeld in de vergadering van de commissie Grondgebied van 17 en 19 augustus 2009. De toelichting bij het onderwerp voor die vergadering luidde: *Grondbeleid is een complex onderwerp. Er is een grote verscheidenheid aan juridische en financiële instrumenten die de gemeente ter beschikking heeft om:*

1. *regie te voeren over het ruimtegebruik;*
2. *een rechtvaardige verdeling te bevorderen van kosten en opbrengsten van gebiedsontwikkeling.*

*De Notitie Grondbeleid geeft een globale beschrijving van de doelstelling en de instrumenten van grondbeleid en de manier waarop bevoegdheden van de raad en het college op elkaar worden afgestemd.*

*De beleidskeuzes voor de inzet van instrumenten van grondbeleid worden beschreven in de Paragraaf Grondbeleid die een onderdeel is van begrotings- en verantwoordingsstukken. Zo zal in de Begroting 2010 worden vastgelegd hoe de prijzen voor uitgifte van grond worden bepaald.*



## Notitie Grondbeleid

---

### Aanleiding & Voorgeschiedenis & Eerdere besluiten

In vergadering van B&W van 18 november 2008 is de conceptnota grondprijnsbeleid als beleidsregel vastgesteld om ervaring op te doen met de toepassing van marktconforme prijzen (adviesnummer 307). In de concept nota grondprijnsbeleid wordt beschreven hoe prijzen bepaald worden voor verschillende categorieën: wonen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en openbaar groen. De bedoeling was om op basis van de ervaringen de conceptnota grondprijnsbeleid bij te stellen en vervolgens als onderdeel van een nota grondbeleid in de raad vast te stellen.

Naar aanleiding van de introductie van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en van Europese en nationale wetgeving voor het bepalen van grondprijzen is bij veel gemeentes een nota grondbeleid opgesteld of geactualiseerd. Het gaat vaak om dikke nota's waarin wordt geprobeerd een compleet beeld te schetsen van de inzet van instrumenten van grondbeleid. Voor de gemeente Texel is een lijvige nota grondbeleid met daarin een beschrijving van instrumenten en beleidskeuzes echter niet de beste oplossing.

Het college en leden van de raad ervaren grondbeleid vaak als een *black box*, als een ondoorzichtige verzameling juridische en financiële instrumenten. Ook is het nog onduidelijk wat de gevolgen zijn van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor de gemeente.

Op 3 juni 2009 is er met leden van college en raad en ambtenaren van verschillende afdelingen een informele werksessie geweest over grondbeleid. In de sessie is ingegaan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, van kracht sinds 1 juli 2008, en op de verschillende instrumenten van grondbeleid. Gesproken is over hoe om te gaan met informatievoorziening en kaderstelling in het duale stelsel. Hierbij werd ingegaan op de functie van de Paragraaf Grondbeleid die een verplicht onderdeel is van de Begroting en Verantwoording en op de verschillende vormen van een nota grondbeleid. De externe adviseur die de sessie verzorgde gaf aan dat de raad goed kaders kan stellen en toezicht kan houden op de uitvoering van grondbeleid met behulp van de zogenaamde Paragraaf Grondbeleid.

### Probleemstelling

Om de slagkracht van het college en de kaderstellende en controlerende rol van de raad te versterken is het nodig meer inzicht te krijgen in de beschikbare instrumenten van grondbeleid.

### Doelstellingen

1. Inzicht verschaffen in het scala aan instrumenten van grondbeleid;
2. Het geven van duidelijkheid over de rolverdeling tussen college en raad;
3. Het geven van een korte introductie op de gevolgen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

### Mogelijke oplossingen

De maatschappelijke omstandigheden waar de gemeente een antwoord op wil vinden veranderen voortdurend. De politieke keuzes die de gemeente maakt om in te spelen op deze ontwikkelingen moeten dan ook tenminste jaarlijks worden vastgelegd en herzien. Geadviseerd wordt dat te doen in de Paragraaf Grondbeleid. In deze Paragraaf Grondbeleid bij de Begroting en Verantwoording moet de gemeente aangeven hoe hij de jaarlijkse en in de meerjarenbegroting gestelde doelen denkt te bereiken met de inzet van instrumenten van grondbeleid.

Geadviseerd wordt de beschrijving van de instrumenten te doen in een korte notitie grondbeleid die een informatief karakter heeft. De instrumenten van grondbeleid veranderen minder snel dan de beleidskeuzes en daarom hoeft een beschrijving van deze instrumenten minder vaak (naar verwachting eens in de vier jaar) geactualiseerd te worden.

### Consequenties van die oplossingen

#### Financieel

Niet van toepassing

□ **Juridisch**

Niet van toepassing

□ **Personeel / Organisatorisch**

Niet van toepassing

□ **Beleid**

Inloed op visiedocumenten

De eerstvolgende herziening van deze notitie grondbeleid start naar verwachting in 2012 en kan dan worden gekoppeld aan actualisatie van andere nota's als de Woonvisie, Energievisie en de Structuurvisie. Naar verwachting zal er in toekomstige herzieningen van deze nota's een duidelijke relatie worden gelegd met grondbeleid.

Communicatie

Niet van toepassing

Afwijkende standpunten

Niet van toepassing

---

Relevante wet- en regelgeving & jurisprudentie

Wet ruimtelijke ordening (Wro) 1 juli 2008

Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten 17 januari 2003





genomen op:

8 september 2009

Portefeuillehouder K.N. Kikkert  
Afdeling: Ontwikkeling

**Behandelhistorie**

B&W d.d. 28-07.2009  
Commissie d.d. 17-08-2009  
Grondgebied

Bijlage(n) *Ter inzage op [www.texel.nl/agenda's](http://www.texel.nl/agenda's) en verslagen en bij de raadsgriffier*  
1. Notitie Grondbeleid

**Onderwerp: Notitie Grondbeleid**

*De Notitie Grondbeleid geeft een beschrijving van de instrumenten van gemeentelijk grondbeleid.*

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van Burgemeester en Wethouders;

**BESLUIT:**

om de beschrijving van de instrumenten van gemeentelijk grondbeleid op te nemen in een korte Notitie Grondbeleid die een informatief karakter heeft.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 september 2009,

De griffier,

De voorzitter,

