

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2020;

gelet op het bepaalde in de Financiële verordening Kaag en Braassem en het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten;

b e s l u i t :

- I. De Nota grondbeleid 2021-2024 vast te stellen waarin de volgende uitgangspunten bepalend zijn:
Aanpak Grondbeleid
 1. De gemeente voert in principe een faciliterend grondbeleid. In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken en kan een uitzondering worden gemaakt, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.
De gemeente richt zich bij grondbeleid op samenwerking. Gelet op de voorkeur van de gemeente voor faciliterend grondbeleid ligt een concessiemodel het meest voor de hand.Ontwikkelingsstrategie
 2. De gemeente bepaalt op basis van een ontwikkelingsstrategie op welke wijze de gebieds-ontwikkeling het best tot stand kan komen. In deze ontwikkelingsstrategie wordt een gronduitgifte-strategie opgenomen. Onder omstandigheden is hierin tevens een aanbestedingstoets en/of een staatssteuntoets opgenomen.Doelstellingen
 3. De gemeente richt haar grondbeleid voornamelijk op het faciliteren van kleinschalige projecten. Daarnaast ligt de focus voornamelijk op herstructurering van gebieden en transformatie van gebouwen.
De gemeente gaat verder met het verkopen van grondposities en vastgoedobjecten die strategisch niet van belang zijn. Doel hiervan is om meer aan de markt over te laten.Kostenverhaal
 4. Uitgangspunt voor het kostenverhaal is om dat waar mogelijk privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst te regelen. Alleen indien nodig wordt een exploitatieplan vastgesteld om het kostenverhaal te regelen.Anterieure overeenkomst
 5. De gemeente geeft de voorkeur aan een overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor (anterieure overeenkomst), wanneer zij niet over alle gronden binnen het

exploitatiegebied beschikt. Indien de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten zal zij het publiekrechtelijk spoor volgen (exploitatieplan).

In de anterieure overeenkomst zal, waar mogelijk, door de gemeente een financiële zekerheid als voorwaarde worden gesteld.

Verwerving

6. Voor het verwerven van grondeigendom zal in eerste instantie worden ingezet op minnelijke verwerving. Als dat niet lukt, dan wordt het onteigeningsinstrument ingezet. Voor het verwerven van grondeigendom bij een ruimtelijk projectinitiatief wordt een ontwikkelingsstrategie vastgesteld met daarin opgenomen een verwervingsstrategie. In beginsel geschieden interne overdrachten van onroerende zaken tegen de boekwaarde.

Tijdelijk beheer

7. Het tijdelijk beheren van gronden en gebouwen wordt zodanig gedaan dat de jaarlijkse opbrengst zoveel mogelijk de jaarlijkse beheer- en rentekosten dekt, rekening houdend met het projectbelang (tijds beschikbaarheid van vastgoedobjecten).

Gronduitgifte

8. Het uitgangspunt van de gemeente is om uitgifte te regelen via grondverkoop. Indien de gronden van strategisch belang zijn kan de gemeente ervoor kiezen om de uitgifte via erfpacht te regelen. Dit is echter de uitzondering.

Grondprijzen

9. De gemeente hanteert, zoals in de jaarlijkse Grondprijzenbrief opgenomen, per type bestemming en/of functie een specifieke grondprijsmethode om marktconforme uitgifteprijsen te bepalen. De grondprijzen worden jaarlijks via een Grondprijzenbrief door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad gezonden.

Snippergroen

10. Het beleid omtrent de uitgifte van snippergroen is vastgelegd in de "Beleidsnota snippergrond 2020". Gedurende het project niet-geregeld grondgebruik geldt op grond van genoemde nota een projectprijs voor snippergrond.

Actualisaties grondexploitaties

11. Jaarlijks worden de in exploitatie genomen gronden geactualiseerd en gerapporteerd aan de gemeenteraad bij de jaarrekening.

Tussentijdse winstneming

12. Tussentijdse winstneming is alleen mogelijk bij een actuele grondexploitatie en conform de regels in BBV. De maximaal te nemen winst wordt berekend aan de hand van de POC-methode.

Weerstandsvermogen

13. De gemeente streeft naar een ratio weerstandsvermogen voor exploitatierisico's van 1,0. Hiermee wordt de minimale omvang van de reserve (c.q. de risicovoorziening) bepaald.

Verevenen sociale woningbouw

14. De financiële compensatie per te verevenen sociale woning bedraagt het verschil van de gemiddelde grondprijs van een vrijesectorwoning op prijspeil van uitgiftedatum ten opzichte van de gemiddelde sociale grondprijs van een sociale woning op prijspeil van uitgiftedatum. Deze is nader uitgewerkt in de Nota Vereveningsfondsen d.d. 17 juni 2013.

Het percentage van de omvang van het programma sociaal wordt op grond van MRSV 2017 bepaald op 30 % sociaal, onder te verdelen naar 25 % sociale huur en

5 % sociale koop, die mag worden ingewisseld voor 20 % betaalbare koop, woningen tot € 250.000. Voor de berekening van de bijdrage sociaal blijft de gemeente de norm van 30 % sociaal hanteren.

De bijdrage voor een te verevenen sociale woning wordt jaarlijks door het college in de Grondprijzenbrief vastgesteld.

Verevenen parkeerplaats

15. De bijdrage voor een te verevenen parkeerplaats wordt door het college in de Grondprijzenbrief vastgesteld.

- II. het tarief uit de Legestarieventabel bij nummer 2.3.3.3 de komende vier jaren stapsgewijze te laten stijgen naar € 7.000.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kaag en Braassem gehouden op 21 september 2020,

de griffier,
T.P. Scherpenzeel

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting

