



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten



## Raadgever grondbeleid

**Grondbeleid is een gemeentelijk instrument in de ruimtelijke ordening waarmee de gemeente gewenste ontwikkelingen kan bevorderen en ongewenste ontwikkelingen tegengaan. Het kan hierbij gaan om ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting (genoeg betaalbare woningen), economie (groei van de werkgelegenheid, ontwikkeling van bedrijventerreinen) en natuur en milieu (veiligstellen natuurgebied, herstructurering stedelijk gebied).**

Gemeentelijk grondbeleid is ook bedoeld om projecten die vanuit de markt niet of niet spontaan tot stand komen, te kunnen initiëren of stimuleren. Zo kunnen binnen een project onrendabele onderdelen zoals openbare voorzieningen en sociale woningbouw, worden gefinancierd door de rendabele onderdelen.

### Taak van de gemeente

Er zijn twee vormen van grondbeleid: actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid koopt de gemeente zelf grond aan en is actief betrokken bij de ontwikkeling van de grond. Daarna kan de gemeente de kavels verkopen of in erfpacht uitgeven. Bij faciliterend grondbeleid maakt de gemeente het mogelijk dat private partijen een gebied ontwikkelen, de gemeente beperkt zich hierbij voornamelijk tot het maken van een bestemmingsplan. Uiteraard zijn er vele tussenvormen mogelijk.

Naast het onderscheid in grondbeleid, is ook een eventuele samenwerkingsvorm bepalend voor de rol die de raad in het grondbeleid heeft. Eén van de bekendste samenwerkingsvormen is Publiek Private

Samenwerking (PPS). Bij PPS sluit de gemeente een overeenkomst met een private partij om samen een gebied te ontwikkelen.

Indien een samenwerkingsverband wordt aangegaan, verschuiven verantwoordelijkheden van de raad naar de nieuwe organisatie. Het is dan ook belangrijk dat de raad vooraf kaders stelt voor het samenwerkingsverband.

### Rol van de gemeenteraad

De rol van de gemeenteraad is in het grondbeleid zowel kaderstellend als controlerend. Allereerst moet de raad een keuze maken tussen de vorm van grondbeleid die wordt gevoerd; actief of faciliterend. Dit kan per project worden gedaan, maar ook kan vooraf in een nota grondbeleid worden aangegeven in welke situatie welk beleid wordt gevoerd. Het is voor de raad dan ook belangrijk om een actuele nota grondbeleid te hebben.

In een nota grondbeleid worden vierjaarlijks kaders voor het grondbeleid gesteld. Daarnaast kan de raad budgetrecht uitoefenen door jaarlijks de grond-

prijzen vast te stellen. Ook stelt de raad per project de grondexploitatie en de exploitatiebegroting vast. De effecten van de vastgestelde grondprijzen en de individuele grondexploitaties op de gemeentelijke financiën, worden in een aparte paragraaf in de jaarlijkse begroting en de jaarrekening opgenomen. Dit is in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten verplicht gesteld.

In onderstaande tabel staan de kaderstellende rol van de gemeenteraad en de uitvoerende rol van het college van B&W beschreven. Alleen als de gemeenteraad voor actief grondbeleid kiest zijn verwerving en beheer, bouw- en woonrijp maken, uitgifte, grondexploitatie en programma en kwaliteit relevant.

	Gemeenteraad (Kaderstellend)	College B&W (Uitvoerend)
Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota grondbeleid</li> <li>• Bestemmingsplan</li> </ul>	
Verwerving en beheer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschikbaar stellen krediet strategische verwervingen</li> <li>• Vaststellen toepassing wet voorkeursrecht gemeenten</li> <li>• Goedkeuren onteigeningsprocedure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aankopen in het kader van een actief/strategisch verwervingsbeleid</li> <li>• Vaststellen van voorkeursrecht</li> <li>• Opstellen van een verwervingsplan</li> </ul>
Bouw- en woonrijp maken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen aanbestedingsbeleid</li> </ul>	
Uitgifte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleid t.a.v. selectiemethode</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen nota grondprijzen</li> <li>• Vaststellen algemene voorwaarden voor verkoop en uitgifte</li> <li>• Keuze selectiemethode op projectniveau</li> <li>• Gronduitgifte</li> </ul>
Kostenverhaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostenverhaal middels exploitatieverordening of baatbelasting</li> </ul>	
Samenwerking		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besluit tot oprichting of deelneming in een privaatrechtelijke rechtspersoon</li> <li>• Sluiten samenwerkingsovereenkomst en deelname in privaatrechtelijk rechtspersoon</li> </ul>
Grondexploitatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen grondexploitatie en exploitatiebegroting</li> </ul>	
Programma en kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen projectopdracht en projectontwerp</li> </ul>	

Naast de hierboven beschreven kaderstellende taken, heeft de gemeenteraad ook een controlerende taak. Zowel tijdens als na afloop van een project heeft de raad de taak om een aantal zaken zoals de voortgang van het project, de kosten en de uitvoering van het programma (kwaliteit van de woningen, woningdichtheid en type woningen) te controleren. De raad heeft hiervoor een aantal instrumenten. Zo staat in de begroting en in het jaarverslag een paragraaf over grondbeleid. Ook kan de raad in haar nota grondbeleid aangeven wanneer het college de raad moet informeren over specifieke projecten. Logische momenten hiervoor zijn als in het project kosten sterk afwijken van de begroting, als sterk wordt afgeweken van de planning of als de uitvoering van het programma sterk verandert.

## Instrumenten

De rol en de instrumenten van de raad zijn afhankelijk van de door de raad gekozen vorm van grondbeleid en van eventueel aangegane samenwerkingsverbanden. Het college neemt namens de gemeente plaats in een samenwerkingsverband.

Tabel 1 Instrumenten in grondbeleid

	Actief	PPS	Faciliterend
Grondbeleid	Raad	Raad	Raad
Eigendom	College	Samenwerkingsverband	Ontwikkelaar
Visie op wijk	Stedenbouwkundig (Raad)		Schetsontwerp (ontwikkelaar)
Bestemmingsplan	Raad	Raad	Raad
Uitgifte	College	Samenwerkingsverband	Ontwikkelaar
Kostenverhaal	Geen	Vrijwillig	Raad

Grondexploitatie	Raad
Samenwerkingsverband	Bedrijfsbesluit
Programma en kwaliteit	Raad
Samenwerkingsverband	Ontwikkelaar

### Landelijk beleid

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft aan op welke manier ruimtelijke plannen tot stand komen en gewijzigd worden. Er wordt gewerkt aan een nieuwe wet, de Wet ruimtelijke ordening (Wro), welke naar verwachting eind 2007 in werking treedt. Onderdeel van de nieuwe Wro is de Grondexploitatiewet. Met de grondexploitatiewet worden de gemeentelijke regiefunctie en de mogelijkheden voor kostenverhaal versterkt voor die gevallen waarin de gemeente de grond niet in handen heeft. Ook maakt deze wet versnelde onteigening mogelijk

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) maakt het voor gemeenten mogelijk voorkeursrecht te vestigen op grond. Hierdoor mogen eigenaren hun grond niet zomaar vervreemden (bijvoorbeeld verkopen), maar moeten zij de grond het eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente heeft dus recht op de eerste koop. De gemeente heeft geen *plicht* tot aankoop. Om grond te verkrijgen, kan een gemeente overgaan tot onteigening. De Ontheigeningswet geeft hiervoor de kaders.

### Aanbod VNG

- Meer informatie is te vinden op [www.vng.nl](http://www.vng.nl) > Wonen en Economie > grondbeleid. Hier treft u de laatste informatie over de grondexploitatiewet, voorbeeld nota's grondbeleid en veelge-