

Nota Grondbeleid 2017-2018

Deel I



Gemeente
NOORDWIJK



Bloemenbadplaats

Op deze pagina geen teksten schrijven.
Deze pagina is bedoeld als achterkant van het Voorblad.

Colofon

Zaaknummer : Z/16/024349 raadsbesluit D/9487

Steller(s) : team grondzaken

Eigenaar(s) : Grondzaken

Herziening : 2017/2018

Versiebeheer

Versie ID Vastgesteld op Vastgesteld door

Ons kenmerk:

Inhoud

Nota Grondbeleid	1
Voorwoord	3
1. Inleiding	4
1.1 <i>Aanleiding</i>	4
1.2 <i>Doel van de nota Grondbeleid</i>	4
1.3 <i>Leeswijzer</i>	4
2. Beleidsregels	5
2.1 <i>Grondbeleid</i>	5
2.2 <i>Samenwerking</i>	5
2.3 <i>Instrumenten grondbeleid</i>	6
2.4 <i>Grondprijnsbeleid</i>	7
2.5 <i>Instrumenten bij faciliterend grondbeleid</i>	8
2.6 <i>Beheer</i>	8
2.7 <i>Grondexploitaties</i>	9
2.8 <i>Risico's</i>	10
2.9 <i>Fiscaliteit</i>	10
3 Organisatie	12



Voorwoord

Aan de leden van de gemeenteraad van Noordwijk

“Noordwijk blijft een actief grondbeleid voeren conform de nota Grondbeleid 2010”, aldus de coalitiekoers 2014-2018.

Het uitgangspunt van ons beleid blijft ook in deze nota dat de gemeente Noordwijk een actieve grondpolitiek blijft voeren. In elk geval voor de jaren 2017 en 2018, de periode waarvoor deze nota is geschreven. Na de verkiezingen van 2018 is er zodoende gelegenheid voor de nieuw aantredende gemeenteraad om zich opnieuw te beraden over het grondbeleid.

De grondpolitiek en het grondbedrijf van onze gemeente hebben de crisisjaren die achter ons liggen overleefd. Wij hebben aangetoond over een goed en financieel gezond grondbedrijf te beschikken. Ons grondbeleid is dat van een pro actieve gemeente. Wij denken voortdurend hoe we dingen anders moeten en beter kunnen doen. Wij kijken niet alleen naar de toekomst van morgen, maar ook en meer nog naar de toekomst over vele jaren. Met een voorzichtige maar toch vooruitstrevende aanpak heeft ons beleid haar bestaansrecht vanuit de crisisjaren meer dan voldoende aangetoond. Ons college en uw raad hebben geen onverantwoorde beslissingen genomen. Onze overwegingen om tot besluiten te komen werden steeds ondersteund door gedegen risicoanalyses.

Met het aanbieden van deze nota grondbeleid aan uw raad heeft het college de intentie om te laten herbevestigen dat we op de goede weg zijn, en dat dit ons in de komende jaren op de juiste koers houdt. De beleidsregels die we in deel I van de nota vastleggen zijn hierbij richtinggevend. In deel II hebben we de toelichtingen op de regels een plaats gegeven. Zo blijft het een overzichtelijk en goed leesbaar geheel.

Het actieve grondbeleid van het gemeentebestuur van Noordwijk werpt zijn vruchten af. In Noordwijk worden weer / nog huizen gebouwd. Onze inwoners hebben iets om naar uit zien. De ontwikkelingen in ons dorp volgen de maat en schaal die bij een dorp als Noordwijk horen. Niet te groot, niet te klein en met gevarieerde patronen in de nieuwe woonwijken. De nota grondbeleid biedt de mogelijkheden om Noordwijk verder te ontwikkelen in alle variëteiten van woningklassen, met name sociale woningbouw. Deze nota geeft ons de kansen om door te groeien naar een Mooi Noordwijk!

Vastgesteld,
De gemeenteraad van Noordwijk

Noordwijk, 23 februari 2017.

Wethouder Grondzaken.
G. van Duin



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Grondbeleid stelt de gemeente in staat om sturing te geven aan de inrichting van haar grondgebied. Tevens kan de gemeente invulling geven aan politieke doelstellingen op het gebied van sectoraal beleid zoals Volkshuisvesting en Economisch beleid.

Deze nota grondbeleid 2017-2018 is een herziening van de nota grondbeleid 2010-2014. Deze wordt voor deze korte periode vastgesteld om zodoende in 2018 weer aan te sluiten bij de cyclus van vier jaar bij een nieuw aantredende gemeenteraad. Zo kan de nieuwe gemeenteraad haar visie op het grondbeleid voor vier jaar laten vastleggen.

De gemeente Noordwijk is de visie op Noordwijk in een nieuwe Omgevingsvisie Noordwijk aan het verzekeren. De uitvoeringsparagraaf die daarbij hoort is de juridische verankering voor het kostenverhaal welke in deze nota grondbeleid wordt vormgegeven. Het grondbeleid wordt hierop aangepast en zal eveneens vertaald zijn in de uitvoeringsparagraaf (of vice versa).

1.2 Doel van de nota Grondbeleid

Noordwijk beoordeelt eens per vier jaar of het grondbeleid actualisering behoeft. In 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een nieuwe nota grondbeleid, afgestemd op deze nieuwe wetgeving, was gewenst. Deze nota grondbeleid is in februari 2010 voor vier jaar vastgesteld en herbevestigd tot 2016. Nu de wet al enige tijd van kracht is, is een actualisatie op de nota grondbeleid gewenst. Bovendien zijn alle hoofdstukken uit de vorige nota van februari 2010 tegen het licht gehouden. Het resultaat is een aan deze tijd aangepaste Nota Grondbeleid, waarin opnieuw de kaders van het te voeren grondbeleid vastgelegd zijn. De nota dient twee doelen:

1. Inzicht bieden in de hoofdlijnen van het gemeentelijk grondbeleid bij ruimtelijke plannen.
2. Inzicht bieden in de beleidsregels die gelden bij het grondbeleid, opdat de werkwijze voor iedereen binnen de gemeente transparant en eensluidend is.

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid bepaalt de gemeenteraad de kaders van het beleid. Het college van burgemeester en wethouders voert het grondbeleid binnen deze kaders uit.

1.3 Leeswijzer

De Nota grondbeleid bestaat uit twee delen:

Deel I van de Nota Grondbeleid bevat de beleidsregels (hoofdstuk 2) van de Nota Grondbeleid en hierbij is beschreven waarom de gemeente Noordwijk hiervoor kiest of wat de consequenties zijn voor de gemeente Noordwijk. Hoofdstuk 3 gaat in op de organisatie van het grondbedrijf.

Deel II van de Nota Grondbeleid bevat de theoretische toelichting en achtergrond informatie van de beleidsregels en hanteert dezelfde nummering als hoofdstuk twee van het eerste deel.



2. Beleidsregels

2.1 Grondbeleid

De gemeente Noordwijk heeft de afgelopen jaren zoveel mogelijk een actief grondbeleid gevoerd. Met een actief grondbeleid kan Noordwijk krachtig sturing geven aan haar ruimtelijk beleid en het stelt de gemeente ook in staat om winst te genereren waarmee maatschappelijke functies gerealiseerd kunnen worden.

Noordwijk is een gewilde woongemeente, waardoor de doelstellingen van actief grondbeleid eenvoudiger gerealiseerd kunnen worden. Actief grondbeleid is in het algemeen eenvoudiger bij gebieden met (grootschalige) nieuwbouw, de zogenaamde uitleglocaties, dan bij herontwikkeling van bestaand gebied. Herontwikkeling is veelal aanzienlijk complexer en duurder wegens ingewikkelder eigendomsverhoudingen en bestaande bebouwing. In Noordwijk is de afgelopen jaren een aantal uitleglocaties tot ontwikkeling gebracht, zoals Boechorst en het Space Business Park. In Noordwijk Binnen is er sprake van herontwikkeling. Dit geldt ook voor het Middengebied en Noordwijk aan Zee. De aandacht van Noordwijk voor deze herontwikkeling is de komende jaren groot. In deze gevallen is het voor Noordwijk niet mogelijk maar ook niet noodzakelijk om over alle gronden te beschikken. Samenwerking met private partijen is dan een reëlere optie, omdat het voeren van een actief grondbeleid door middel van gronduitgifte eenvoudigweg niet mogelijk is.

Uit het bovenstaande is op te maken, dat de keuze van Noordwijk voor het soort grondbeleid afhankelijk is van de aard van de ontwikkeling.

Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk voert zoveel mogelijk een **actief grondbeleid**, omdat de gemeente daarmee een sterke regierol heeft en winstoptimalisatie kan bereiken. Actief grondbeleid is echter niet het enige middel voor een goed kostenverhaal. Indien een sterke regierol niet nodig is, maar kostenverhaal wel, dan is faciliterend grondbeleid een goed alternatief.

→ zie deel II, paragraaf 2.1, blz. 6: vormen van grondbeleid.

2.2 Samenwerking

In Noordwijk worden op dit moment verschillende samenwerkingsvormen gehanteerd. Er is sprake van publieke ontwikkeling, maar ook van het bouwclaimmodel en private ontwikkeling. Een voorbeeld van publieke ontwikkeling is Space Business Park, waar de gemeente alle grond in handen heeft. Het bouwclaimmodel is van toepassing op Offem-Zuid, waar ontwikkelaars grondposities hadden en dit verkocht hebben om vervolgens bouwvolume te genereren. Private ontwikkeling is aan de orde bij het project Sancta Maria. In dit geval had Noordwijk geen grond in handen, maar heeft ze faciliterend gehandeld. Gelet op deze voorbeelden uit de praktijk kan worden geconcludeerd, dat het niet realistisch is om te stellen, dat de gemeente in de komende jaren alleen publieke ontwikkeling voorstaat. De historie en ontwikkelingen in de markt leiden tot onderstaande beleidsregel.

Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk stelt per plan een ontwikkelstrategie op en maakt daarbij strategische afwegingen die leiden tot de keuze voor een passende vorm van ontwikkeling. Waar mogelijk gaat de voorkeur uit naar traditionele grondexploitatie. Wanneer de situatie samenwerking vereist, gaat de voorkeur uit naar het PPS (Publiek Private Samenwerking) coalitiemodel. Indien nodig treedt de gemeente faciliterend op.

→ zie deel II, paragraaf 2.2, blz. 6: samenwerkingsvormen en grondbeleid.



2.3 Instrumenten grondbeleid

De gemeente probeert via minnelijke weg de grond te verwerven voor de verschillende projecten. Wanneer een perceel noodzakelijk is voor de ontwikkeling of voorziening maar verwerving via de minnelijke weg niet mogelijk is zal het instrument van onteigening ingezet worden. Gezien de gestelde regels en de doorlooptijd heeft dit instrument niet de voorkeur.

Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk verwerft gronden in eerste instantie via de minnelijke weg. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, zal zo nodig tegelijkertijd het instrument van onteigening worden ingezet. Onteigening is evenwel een uiterste middel.

→ zie deel II, paragraaf 2.3, blz. 9: instrumenten bij actief grondbeleid.

Naast onteigening kan de gemeente het instrument Wet voorkeursrecht gemeenten inzetten. Dit heeft echter niet het doel om te verwerven maar om in de loop naar nieuwe ontwikkelingen ongewenste speculatie te voorkomen.

Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk maakt indien nodig gebruik van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Als vestiging van voorkeursrecht wordt overwogen, zal een strategische afweging gemaakt worden op basis van de volgende vragen:

- wil de gemeente zelf regie houden bij de locatieontwikkeling?
- is te verwachten dat grondposities worden ingenomen?
- wil de gemeente een signaal afgeven dat grond ontwikkeld gaat worden?
- dreigt er prijsopdrijving?
- worden de verhoudingen met eigenaren negatief beïnvloed?
- worden gronden van de woningbouwcorporaties buiten het voorkeursrecht gelaten?

→ zie deel II, paragraaf 2.3, blz.9: Wet voorkeursrecht gemeente.

Om in sommige omstandigheden adequaat en snel te kunnen handelen kan het college gebruik maken van het budget strategische aankopen. De gemeenteraad zal hierbij altijd worden geconsulteerd.

Wanneer het college gebruik wil maken van het budget Strategische aankopen zal hij de opvatting peilen van de raadscommissie. Als de opvatting van de raadscommissie positief is kan de verwerving plaatsvinden. Daarna zal vervolgens het college met een voorstel richting gemeenteraad gaan wat betreft de dekking van de investering. Meestal zal dit ten laste van het betreffende complex worden gebracht. Op het moment dat de gemeenteraad besloten heeft over de dekking zal het budget weer aangevuld worden tot 2 miljoen euro.

Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk past strategisch verwervingsbeleid toe om hiermee een goede grond- en onderhandelingspositie te krijgen. De gemeenteraad stelt hiertoe jaarlijks 2 miljoen euro beschikbaar aan het college om uitvoering te geven aan het strategisch verwervingsbeleid. Alvorens het college een definitief besluit neemt om een aankoop ten laste van het budget te brengen, wordt de opvatting gepeild van de raadscommissie. Op het moment dat de gemeenteraad besloten heeft wat betreft de dekking zal vanuit deze dekking het budget weer aangevuld worden tot 2 miljoen euro.

→ zie deel II, paragraaf 2.3, blz.10: strategische aankopen.



Uitgangspunt bij het uitgeven van gronden door de gemeente is dat dit plaatsvindt in volledig eigendom. In sommige gevallen is uitgifte in erfpacht ook mogelijk.

Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk geeft gronden uit in volledig eigendom, maar sluit, waar wenselijk en economisch aantrekkelijk, uitgifte in erfpacht niet uit.

→ zie deel II, paragraaf 2.3, blz. 11: gronduitgifte.

2.4 Grondprijsbeleid

De gemeente koopt grond, maakt deze bouw- en woonrijp en verkoopt vervolgens bouwrijpe grond. Er zijn verschillende methodes om de grondprijs te bepalen. Uitgangspunt voor de gemeente bij woningbouw is de residuele grondwaarde, dit is ook het uitgangspunt bij de berekening van de grondprijs voor sociale woningbouw. Deze methode doet het meeste recht aan marktconformiteit. Immers daadwerkelijke kosten en opbrengsten bepalen de grondprijs. Voor projecten met een langere looptijd wordt deze residuele grondwaarde vaak omgezet in een grondquote ten behoeve van de uitvoerbaarheid (het voorkomen van het continu moeten onderhandelen).

Voor de uitgifte van gronden voor overige functies wordt onder andere gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode.

Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk gaat bij de grondprijsbepaling voor woningbouw uit van de residuele grondwaardemethode, waarbij aanvullend de grondquote methode gehanteerd wordt voor het bepalen van een minimum.

Beleidsregel:

Voor prijsbepaling van overige gronden wordt de vergelijkingsmethode gebruikt. Voor prijsbepaling van incurant onroerend goed wordt de kostprijsmethode gebruikt.

→ zie deel II, paragraaf 2.4 blz. 11: grondprijsbeleid.

De grondprijzen worden vastgelegd in de grondprijzenbrief, die door het college jaarlijks wordt vastgesteld.

Beleidsregel:

Het college stelt jaarlijks de grondprijzenbrief vast op met behulp van het grondprijzenbeleid welke door de gemeenteraad is vastgesteld.



2.5 Instrumenten bij faciliterend grondbeleid

Wanneer de gemeente geen grond uit kan geven omdat deze niet in eigendom is, maar deze door derden (anderen) bouw- en woonrijp gemaakt wordt, zal het kostenverhaal op een andere manier worden geregeld.

Beleidsregel:

Noordwijk geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren voor het kostenverhaal. Wanneer blijkt dat kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg niet mogelijk is, wordt een exploitatieplan opgesteld.

→ zie deel II, paragraaf 2.5 blz. 14: de anterieure overeenkomsten

→ zie deel II, paragraaf 2.5 blz. 14: het exploitatieplan

2.6 Beheer

Als gevolg van het voeren van een actief grondbeleid heeft Noordwijk een grondvoorraad. Wanneer Noordwijk gronden of panden koopt die nog niet tot ontwikkeling worden gebracht, dient er een deugdelijk beheer te worden gevoerd. Er zijn verschillende manieren om gronden en panden te beheren. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt naar tijdelijk beheer en beheer voor onbepaalde tijd.

Beleidsregel:

Gronden worden beheerd door middel van geliberaliseerde pacht.

Beleidsregel:

Beheer van opstallen en grond gebeurt door middel van anti-kraak of verhuur of gebruik.

→ zie deel II, paragraaf 2.6 blz.17 Tijdelijk beheer

Het kan zijn dat een strook grond naast een opstal niet meer relevant is voor het doel waarvoor het is aangelegd. Of een bewoner ziet graag een deel van zijn of haar tuin uitgebreid. Er kan een verzoek worden gedaan tot koop of huur van een strook grond. De gemeente zal, met inachtneming van het vastgestelde beleid, de aanvraag toetsen aan de door de gemeente vastgestelde beleidscriteria. Deze criteria zijn vastgelegd in het "uitgiftebeleid openbare grond".

Beleidsregel:

(Groen)Stroken in de openbare ruimte kunnen worden verkocht of verhuurd of anderszins worden uitgegeven wanneer het behoud van stroken niet meer van (algemeen) belang zijn voor de openbare ruimte.

→ zie deel II, paragraaf 2.6 blz.17 Groenstroken



2.7 Grondexploitaties

Op deze plaats worden de beleidsregels met betrekking tot de kosten, opbrengsten en begrotingen beschreven. Actief grondbeleid kan aanleiding geven tot financiële implicaties. Daarom worden in dit hoofdstuk de hoofdlijnen van het financieel management beschreven. Eén van de doelstellingen van financieel management is het zo goed mogelijk beheersen van de risico's van het grondbeleid. De financiële positie van het grondbedrijf wordt in deze nota niet nader toegelicht, omdat dit jaarlijks behandeld wordt in de reguliere planning- en control cyclus.

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) heeft de afgelopen jaren de richtlijnen en voorschriften aangepast en verscherpt. Deze zijn in deze nota meegenomen.

Conform de regels van de BBV categoriseert de gemeente Noordwijk als volgt de complexen voor ruimtelijke projecten:

1. Bouwgronden In Exploitatie (BIE), onderverdeeld in:
 - a. BIE met grondexploitatie
 - b. BIE zonder grondexploitatie
2. Voorraden grond (deze worden geregistreerd en verantwoord in de algemene dienst)

Beleidsregel:

Een bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt geopend middels een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd ten laste van het complex.

Beleidsregel:

Vorbereidingskosten voor grondexploitaties zoals kosten van onderzoek en ontwikkeling kunnen geactiveerd worden onder de volgende voorwaarden:

- De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening);
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa;
- Er moet door de gemeenteraad een reëel en stellig voornemen voor de ontwikkeling zijn vastgesteld.

Wanneer er voor een complex geen grondexploitatie is geactiveerd en er geen reëel en stellig voornemen is, dan is een sprake van een 'voorraad grond'. Er kunnen geen kosten op geactiveerd worden. De maximale boekwaarde is de huidige marktwaarde.

Beleidsregel:

De aanvraag van kredieten bij "Bouwgronden In Exploitatie (BIE) zonder grondexploitatie" wordt voorzien van een financiële paragraaf.

Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk actualiseert jaarlijks alle actieve en niet-actieve grondexploitaties. Dit wordt aan de gemeenteraad aangeboden via het Boek Grondbedrijf.

→ zie deel II, paragraaf 2.7 blz.18/19 Grondexploitaties voor bovenstaande 4 beleidsregels

Om te voorkomen dat er binnen een actieve grondexploitatie opbrengsten onnodig lang niet aangewend kunnen worden ten behoeve van de Reserve Grondbedrijf hanteert de gemeente Noordwijk het instrument van tussentijdse winstneming.



Beleidsregel:

Noordwijk hanteert het systeem van tussentijdse winstneming. Jaarlijks wordt per complex overwogen of tussentijdse winstneming aan de orde is. De volgende criteria zijn daarbij van toepassing:

- de mate waarin opbrengsten gerealiseerd zijn;
- de mate waarin kosten gerealiseerd zijn;
- de resterende looptijd.

→ zie deel II, paragraaf 2.7 Grondexploitaties blz.19

2.8 Risico's

De Reserve Grondbedrijf is het instrument om verliezen van grondexploitaties te dekken. De Reserve Grondbedrijf is tevens onderdeel van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Het grondbedrijf en de algemene dienst zijn gescheiden.

Beleidsregel:

De gemeenteraad ontvangt ten minste eenmaal per jaar het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties, bestaande uit een overzicht van alle actieve en niet actieve grondexploitaties. Deze wordt aangeboden in het Boek Grondbedrijf.

Drie keer per jaar (bij de begroting, het boek grondbedrijf en bij de jaarrekening) worden de risico's van de complexen binnen het grondbedrijf beoordeeld. Dit wordt verwerkt in het risicoregister van het Grondbedrijf. Aan de hand van het risicoregister en het weerstandsvermogen wordt de weerstandscapaciteit bepaald.

Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk voert een actief risicomanagement door:

- De uitgangspunten van de grondexploitatie continu te monitoren en zo nodig bij te stellen. Is dit laatste aan de orde dan is nieuw bestuurlijk draagvlak vereist via kredietwijzigingen en raadsbesluiten;
- de onderdelen van de planontwikkeling realistisch in te schatten;
- activiteiten in het planontwikkelingsproces te toetsen aan vastgestelde financiële kaders en het planresultaat te toetsen aan de mogelijkheden en onmogelijkheden van het weerstandsvermogen van de gemeente.

Beleidsregel:

De omvang van het weerstandsvermogen wordt, met inachtneming van het risicoprofiel, jaarlijks vastgesteld bij de behandeling van het Boek Grondbedrijf.

Beleidsregel:

Jaarlijks wordt beoordeeld wat de benodigde omvang dient te zijn van de reserve Winst uit Grondbedrijf. Als de reserve hoger is dan benodigd, dan doet het college van b&w een voorstel aan de gemeenteraad om deze reserve af te romen ten gunste van de reserves van de algemene dienst.

→ zie deel II, paragraaf 2.8 blz.20/21 Risico's voor bovenstaande 4 beleidsregels

2.9 Fiscaliteit



De gemeente Noordwijk maakt onderscheid in (onbelaste) overheidsprestaties en (met btw belaste) ondernemersprestaties bij de verkoop van woningen. Een koper van een woning rekent de overheidsprestaties rond die woning (de resultaten van de werken in de openbare ruimte) worden gemaakt rechtstreeks met de gemeente af. Over dit deel hoeft dan geen btw te worden berekend.

Omdat een deel van de btw-druk weg valt komen middelen beschikbaar om te investeren. Dat kan onder andere in vergroting van kwaliteitsaspecten in:

- duurzaamheid
- de openbare ruimte
- en andere voorzieningen

Beleidsregel:

De gemeente Noordwijk brengt zo mogelijk de kosten van werken in de openbare ruimte direct in rekening bij de koper van een nieuwe woning.

→ zie deel II, paragraaf 2.9 blz. 21: Btw

Sinds 1 januari 2016 is de gemeente vennootschapsbelasting (Vpb) plichtig voor de activiteiten die als onderneming worden gezien. Dit geldt voor het Grondbedrijf van de gemeente Noordwijk. Deze belasting gaat over extra winst ten opzichte van de openingsbalans en zal ten laste gebracht worden van de Reserve Grondbedrijf.

Beleidsregel:

De door het grondbedrijf verschuldigde vennootschapsbelasting wordt ten laste gebracht van de reserve Grondbedrijf.

→ zie deel II, paragraaf 2.9 blz. 21: Vpb



3 Organisatie

De gemeenteraad stelt de kaders en controleert het college. Het college voert het beleid binnen deze kaders uit.

	Raad (strategisch niveau)	College (tactisch niveau)
Beleidskaders Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Coalitieakkoord • Financiële verordening • Bestemmingsplan • Exploitatieplan bij bestemmingsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering van het ruimtelijk beleid en grondbeleid • Projectbesluit • Exploitatieplan bij projectbesluit
Beleidskaders Ruimte	<ul style="list-style-type: none"> • Toekomstvisie • Omgevingsvisie 2030 (nog vast te stellen) • Nota grondbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeringsplan voor visies
Financiën	<ul style="list-style-type: none"> • Begroting • Jaarrekening • Weerstandsvermogen • Reserve Grondbedrijf 	<ul style="list-style-type: none"> • Productbegroting • Productrekening • Budgetverstrekking binnen begroting
Rapportages	<ul style="list-style-type: none"> • Voortgangsrapportages 	<ul style="list-style-type: none"> • Voortgangsrapportages
Grondexploitaties	<ul style="list-style-type: none"> • Boek Grondbedrijf 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenlijst bovenwijks
Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> • Deelneming in PPS of andere samenwerkingsverbanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Aangaan van de overeenkomst
Verwerving en Beheer	<ul style="list-style-type: none"> • Kredieten strategische aankopen beschikbaar stellen • Vestigen voorkeursrecht • Onteigening 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategische aankopen binnen gestelde beleidskaders • Vestiging voorkeursrecht (voorbescherming)
Bouw- en woonrijp maken	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbestedingsbeleid • Kaders kwaliteitseisen 	
Uitgifte	<ul style="list-style-type: none"> • Grondprijnsbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgiftevoorwaarden • Vaststellen grondprijzen
Kostenverhaal	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen exploitatieplan bij bestemmingsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen exploitatieplan bij omgevingsvergunning • Vaststellen anterieure overeenkomsten

Tabel 3.1 Rolverdeling raad en college



In de onderstaande tabel staan de verschillende beleidsdocumenten van de planning & control cyclus.

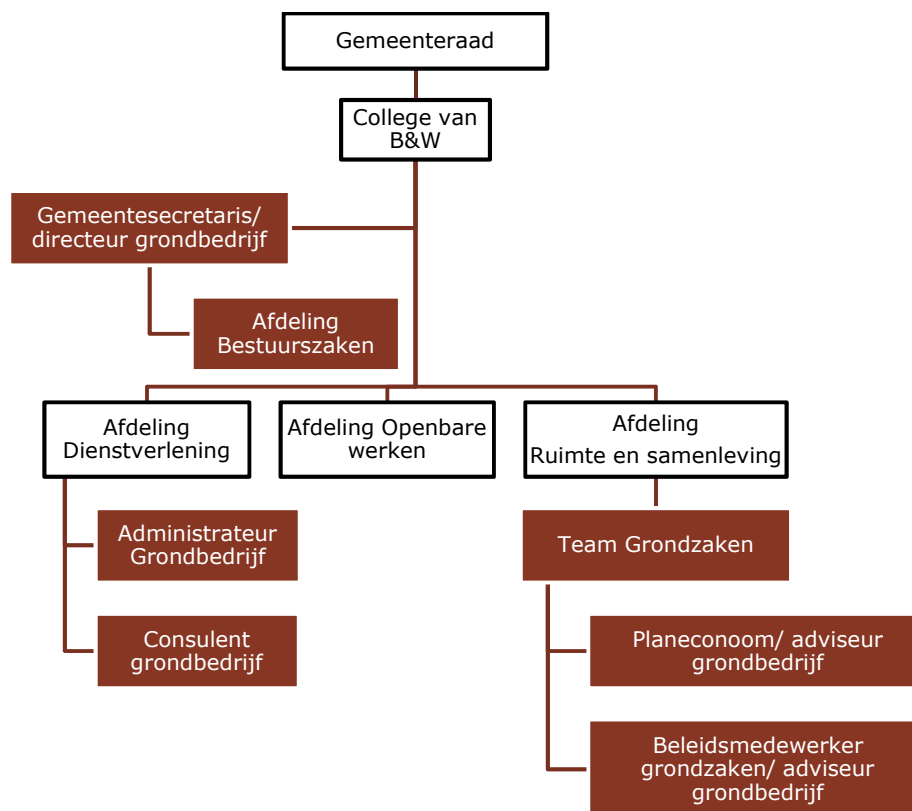
Beleidsdocument	Wanneer	Inhoud
Vaststelling nota grondbeleid	1 x per 4 jaar (zodanig)	Vaststellen van de kaders, zoals tussentijdse winstneming, vorm van grondbeleid, etc.
Vaststellen ruimtelijke kaders (structuurvisie en bestemmingsplannen)	Continu proces	Invulling ruimtelijke ontwikkeling
Vaststellen grondexploitaties	1 x per jaar	Beschikbaar stellen van kredieten en goedkeuring van gedane uitgaven
Vaststelling nota bovenwijkse voorzieningen	1 x per 4 jaar	Infrastructurele ontwikkelingen
Vaststellen programmabegroting	1 x per jaar	Vaststellen van budgetten voor ruimtelijke ontwikkelingen
Vaststellen jaarrekening	1 x per jaar	Goedkeuren resultaten en zo nodig voor komende jaar bijsturen.
Vaststellen grondprijzenbrief	1 x per jaar	Vaststellen prijzen voor uitgeefbare gronden en openbare ruimte.

Tabel 3.2 Planning & control cyclus grondbeleid



Grondbedrijf

De volgende functies binnen de gemeente Noordwijk geven uitvoering aan het grondbeleid. De gearceerde velden vormen het grondbedrijf.



Figuur 3.3 De functies van het grondbedrijf binnen de gemeente

De **directeur grondbedrijf** is de vertegenwoordiger van het grondbedrijf in het Management Team.

De **administrateur grondbedrijf** verwerkt de (nieuw) vastgestelde kredieten van de grondexploitaties en is de schakel tussen het grondbedrijf en het team financiën.

De **consulent grondbedrijf** adviseert het grondbedrijf én de team Ruimtelijke Projecten wanneer er zaken spelen die direct consequenties hebben voor de gemeentelijke financiën.

De **planeconoom** stelt de grondexploitaties op, maakt de herzieningen en adviseert de projectleiders. Hiernaast, als adviseur grondbedrijf, adviseert hij/zij ook het college en de gemeenteraad.

De **beleidsmedewerker grondzaken** stelt overeenkomsten op en adviseert projectleiders. Hiernaast, als adviseur grondbedrijf, adviseert hij/zij ook het college en de gemeenteraad.



Op deze pagina GEEN teksten later terug komen.
Deze pagina is bedoeld als achterkant van je stuk.

Gemeente Noordwijk

Voorstraat 42 T (071) 36 60 000
2201 HW Noordwijk F (071) 36 20 021
Postbus 298 E gemeente@noordwijk.nl
2200 AG Noordwijk I www.noordwijk.nl

