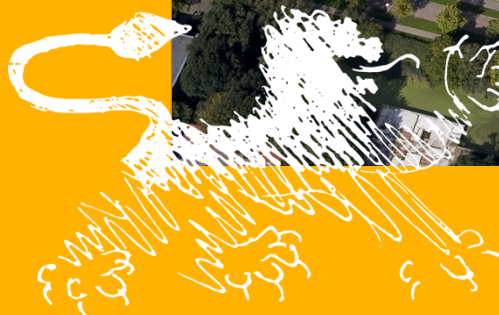


Startnotitie Grondbeleid



Startnotitie Grondbeleid

14 januari 2025

Registratienummer: 2024-276677

INHOUD

1. INLEIDING.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plaats en doel van grondbeleid	1
1.3 Doel en opzet van deze startnotitie	1
1.4 Wat is grondbeleid (en wat niet), huidig grondbeleid	3
2. RUIMTELIJKE OPGAVEN	5
2.1 Wonen	5
2.2 Economie	5
2.3 Energie, klimaat, mobiliteit, landbouw en natuur	6
3. INSTRUMENTEN GRONDBELEID EN KEUZE VOOR INZETTEN.....	7
3.1 Instrumenten grondbeleid	7
3.2 Bouwstenen voor nieuw beleid	9
4. PROCES EN AANPAK.....	11
4.1 Processtappen	11
4.2 Uitgangspunten	12
4.3 Participatie	12
4.4 Besluitvorming	13
4.5 Financiën	13

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de Nota Grondbeleid wordt de visie op het grondbeleid in relatie tot de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de gemeente vastgesteld. In het grondbeleid geeft de gemeente aan hoe zij de ruimtelijke ambities gaat realiseren.

De huidige Nota grondbeleid stamt uit 2020. Sindsdien zijn er veel ontwikkelingen geweest die invloed hebben op het grondbeleid. Onderstaand een niet limitatieve opsomming:

- De inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024;
- Het coalitieakkoord 2022-2026;
- De ontwikkelingen op de woningmarkt;
- De ontwikkelingen in de economie;
- De uitdagingen op het gebied van de energietransitie, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Deze ontwikkelingen willen wij een plek geven in nieuw grondbeleid.

In navolging van de verplichtingen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten moeten wij ons grondbeleid actueel houden. Dit is voor de gemeente Leeuwarden nader gespecificeerd in de financiële verordening¹ die daar een termijn van minimaal eens in de vier jaar aan verbindt.

1.2 Plaats en doel van grondbeleid

Plaats grondbeleid

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet gaat over de hele fysieke leefomgeving en vervangt daarmee bestaande wet- en regelgeving.

De Omgevingswet introduceert een beleidscyclus met nieuwe beleidsinstrumenten. Beleidsmatig geldt dat de strategische hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving vastgesteld worden in de omgevingsvisie. Verdere uitwerking en uitvoering daarvan vindt plaats in programma's. Het omgevingsplan bevat voortaan voor eenieder verbindende regels die gelden binnen het grondgebied van een gemeente.

Wij werken dan ook in lijn met het instrumentarium van de Omgevingswet, zoals wij in de informerende brief aan de raad van 16 juli 2024 jongstleden

¹ Financiële verordening gemeente Leeuwarden 2023, artikel 27 lid 2.

uiteen hebben gezet. Voor nieuw beleid betekent dit, dat we gebruik maken van de omgevingsvisie en programma's. Voor de actualisatie van ons grondbeleid betekent dit het volgende:

- In de Omgevingsvisie worden de strategische hoofdlijnen van beleid - de kaders - door de raad vastgesteld. Deze worden in ieder geval éénmaal per vier jaar geactualiseerd. Het grondbeleid is momenteel nog niet verankerd in de omgevingsvisie. Daarom stellen wij voor de huidige actualisatie een addendum op de omgevingsvisie op, om deze op dit thema aan te vullen;
- Met een (beleids-)programma Grondbeleid geven wij verder uitwerking en uitvoering aan de keuzes die gemaakt zijn in de omgevingsvisie. Voorafgaand aan besluitvorming door het college zullen wij de raad vragen of zij zich kunnen vinden in de uitwerking van de omgevingsvisie in het (beleids-)programma.

Doel van grondbeleid

Grondbeleid is een middel om de ruimtelijke beleidsdoelstellingen die de gemeente Leeuwarden zich stelt te realiseren. De gemeente maakt plannen, bijvoorbeeld voor woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en de energietransitie. Het belangrijkste doel van het grondbeleid is dat grond in voldoende mate en tijdig ter beschikking komt om deze plannen uit te voeren.

Grondbeleid is een middel; het addendum op de omgevingsvisie en het bijhorende (beleids-)programma vormen een kader voor het toekomstig handelen van de gemeente met betrekking tot de grond(-markt) en het verhalen van kosten van openbare voorzieningen op initiatiefnemers van bouwplannen.

Concreet betekent dit dat wij als gemeente in het grondbeleid kiezen welke instrumenten wij inzetten in welke situatie. Hiervoor hebben wij meerdere financiële en juridische instrumenten tot onze beschikking.

In het Addendum op de omgevingsvisie en het bijhorende (beleids-)programma beschrijven wij hoe en onder welke voorwaarden deze instrumenten worden ingezet om zo de ruimtelijke doelen te realiseren. Hierdoor wordt duidelijk welke rol de gemeente inneemt bij het realiseren van de ruimtelijke opgaven.

1.3 Doel en opzet van deze startnotitie

Deze startnotitie is bedoeld om te duiden waar het (beleids-)programma over gaat. We willen de reikwijdte bepalen en gaan het gesprek over de discussiepunten aan. Zo stellen we duidelijke kaders en leggen we een solide basis voor het opstellen van het (beleids-)programma.

In deze startnotitie gaan wij daarom in op de volgende onderwerpen:

- Wat is gemeentelijke grondbeleid en wat niet en wat is de gemeentelijke verantwoordelijkheid op het gebied van grondbeleid. Dit vindt u in hoofdstuk 1;
- De gegeven kaders waarbinnen we nu handelen vindt u eveneens in hoofdstuk 1.
- De opgaves en dilemma's die vragen om richting en keuzes vindt u in hoofdstuk 2. Ook geeft dit hoofdstuk antwoord op de vraag waar het

(beleids-)programma wel en niet antwoord op geeft. Welke opgaven horen thuis in ander beleid, of andere programma's en kaders?

- In hoofdstuk 3 lichten we de beschikbare instrumenten toe en geven we de bouwstenen voor het nieuwe beleid weer.
- In hoofdstuk 4 zetten we de vertrekpunten voor het (beleids-)programma op een rij en geven het proces weer om te komen tot het (beleids-)programma.

De startnotitie is in feite de opdracht voor het opstellen van het nieuwe beleid.

1.4 Wat is grondbeleid (en wat niet), huidig grondbeleid

Wat is grondbeleid niet en wat wel?

Laten we beginnen met wat grondbeleid vooral niet is. Grondbeleid vertelt niet waar en wanneer de gemeente tot ontwikkeling van grond overgaat. Hiervoor zijn de Omgevingsvisie en de (beleids-)programma's over sectoraal beleid zoals wonen, economische ontwikkeling, water, sport en mobiliteit. Ook kan dit omschreven zijn in zogenaamde ontwikkelkaders of ontwikkelprogramma's voor een specifieke locatie. Het gaat hierbij om ruimtelijke doelen die wij als gemeente willen realiseren.

Wat is het dan wel? Het grondbeleid helpt om ruimtelijke doelen te realiseren. Je kunt grondbeleid zien als de gereedschapskist die wij als gemeente hebben om haar ruimtelijke doelen te faciliteren en zo te realiseren. Denk bij ruimtelijke doelen aan het maken van plannen, bijvoorbeeld voor woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen, het vernieuwen van de landbouw en de energietransitie.

Het belangrijkste doel van het grondbeleid is dat grond in voldoende mate en tijdig ter beschikking komt om deze plannen uit te voeren. Ook geeft het grondbeleid kaders over in welke mate en onder welke condities en risico's in juridische en financiële zin men de instrumenten van het grondbeleid wil inzetten.

Hierbij maken we onderscheid tussen grondbeleidsinstrumenten in twee soorten, namelijk:

1. Actief grondbeleid - Eigendom

Aankoop, voorkeursrecht, onteigening, gronduitgifte en beheer

2. Faciliterend grondbeleid - Kostenverhaal

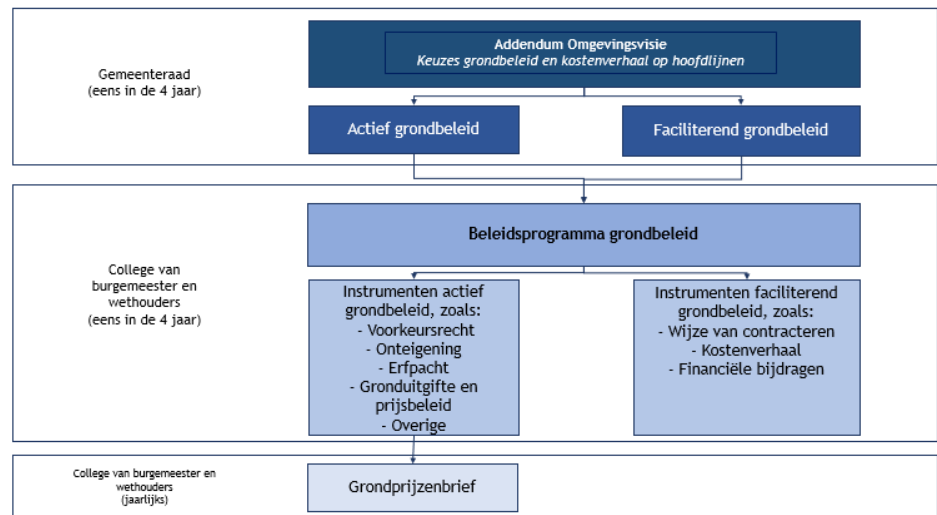
Privaatrechtelijk - via een Anterieure overeenkomst

Publiekrechtelijk - via het Omgevingsplan

Grondbeleid heeft een directe relatie met de begroting en verantwoording, vooral als het gaat om actief grondbeleid, eigen gemeentelijke grondexploitaties. Met betrekking tot de begroting en verantwoording gelden de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording².

² <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014606/2019-07-01>

Het grondbeleid valt uiteen in diverse onderwerpen. Door de invoering van de Omgevingswet spreken we niet langer van een 'Nota': het grondbeleid moet een plek krijgen in de Leeuwarder Omgevingsvisie (addendum) en in een bijbehorend (beleids-)programma Grondbeleid, kostenverhaal en financiële bijdragen. Schematisch is het 'grondbeleid' dan ook als volgt opgebouwd:



2. RUIMTELIJKE OPGAVEN

Zoals gezegd bepaalt het grondbeleid niet waar en wanneer ruimtelijke beleidsdoelen worden gerealiseerd, maar wel hoe en onder welke voorwaarden de gemeente dit wil doen. Er zijn veel uitdagingen op diverse beleidsterreinen zoals wonen, bedrijventerreinen, energieopwekking, mobiliteit, landbouw, recreatie, klimaat en natuur. Al deze ontwikkelingen hebben fysiek ruimte nodig in de vorm van grond en gebouwen. Daarnaast spelen belangen van diverse spelers ten aanzien van de grond. In dit hoofdstuk beschouwen we in het kort de ruimtelijke opgaven die spelen voor de gemeente Leeuwarden.

2.1 Wonen

De behoefte aan woningen is ten opzichte van 2020 onverminderd groot. Op basis van diverse prognoses en scenario's wordt rekening gehouden met een toevoeging van 10.000 tot 15.000 woningen tot en met 2040 voor de stad Leeuwarden³. Middelsee/Zuidlanden is goed voor nog zo'n 5.000 woningen. Voor het overige is de volgorde inbreiding, herstructurering en indien echt nodig uitbreiden. Hier geldt nog steeds het standpunt van een actief grondbeleid.

Ook in de dorpen wordt een groei van 5 á 10% verwacht. Voorheen werden hier ontwikkelingen gefaciliteerd, een actiever grondbeleid wordt voor de dorpen niet uitgesloten.

2.2 Economie

Voor Leeuwarden wordt een onverminderde vraag verwacht naar ruimte voor bedrijventerreinen. De gemeente heeft momenteel voor de stad Zwette IV en V in exploitatie. Zwette VI is in voorbereiding. De trend wordt waargenomen dat deze bedrijventerreinen ook gebruikt worden voor ontwikkelingen die verdrukt worden uit andere gebieden, maar ook voor investeringen voor het casco van de stad. Mede door de maatregelen die genomen moeten worden met betrekking tot de energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit vraagt dit eveneens een andere manier van uitgifte. Door al deze

³ Addendum Omgevingsvisie Wonen in de stad

ontwikkelingen is er netto minder grond beschikbaar om daadwerkelijk in te zetten voor bedrijvigheid.

Voor de grotere kernen Stiens en Grou geldt dat de bedrijventerreinen nagenoeg zijn uitgegeven. Zij laten eveneens een vraag naar meer ruimte voor bedrijventerreinen zien. Ook hier spelen dezelfde ontwikkelingen met betrekking tot de energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De verplaatsingsvraag speelt deels.

Het economisch beleid richt zich voor eerst op ontwikkeling van de grote kernen Leeuwarden, Grou en Stiens. Jirsum kent daarnaast ook een bescheiden bedrijventerrein.

2.3 Energie, klimaat, mobiliteit, landbouw en natuur

De vorige Nota grondbeleid hield geen rekening met de inzet van de grondbeleidsinstrumenten voor de thema's energie, klimaat, mobiliteit, landbouw en natuur.

Energie en klimaat maken in ieder geval onderdeel uit van een essentiële basisstructuur voor wonen, werken en leven nú en in de toekomst. Ook mobiliteit maakt onderdeel uit van het casco van de stad. De ruimte is beperkt en hiervoor moet in sommige gevallen ruimte gezocht worden. Daarnaast zijn hiermee aanzienlijke investeringen genoemd. De inzet van de grondbeleidsinstrumenten kunnen eraan bijdragen deze ruimte te faciliteren.

Per onderwerp kan het zijn dat de gemeente niet het bevoegd gezag is. Denk bijvoorbeeld aan landbouw en natuur waarbij de Provincie met name aan zet is. Hierop zal dan een afweging gemaakt moeten worden of de gemeente de aangewezen entiteit is om haar grondbeleidsinstrumenten in te zetten.

3. GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN EN BOUWSTENEN NIEUW BELEID

3.1 Instrumenten van grondbeleid

Het belangrijkste doel van het grondbeleid is dat er voldoende grond tijdig beschikbaar komt om de ruimtelijke visie en plannen uit te voeren. Dit doel kan de gemeente bereiken door juridische instrumenten in te zetten, verdeeld in twee soorten:

1. Instrumenten van grondeigendom - Actief grondbeleid

Het verkrijgen van de eigendom van de grond of 'beperkt rechtelijke' rechten wijzigen of beëindigen, zoals erfpacht of recht van opstal. Als de gemeente zelf de grond verwerft, is dat actief grondbeleid.

2. Instrumenten van kostenverhaal - Faciliterend grondbeleid

Het verhalen van kosten voor het algemeen belang op de grondeigenaar. De gemeente maakt deze kosten voor een plan voor bijvoorbeeld wonen, bedrijvigheid of recreatie. Het gaat om de kosten van onder andere het opstellen van ruimtelijke plannen, bodemsanering of het aanleggen van infrastructuur, groen en water. Als een private partij op eigen grond een plan realiseert, is dat faciliterend grondbeleid.

In de afbeelding hier onder is dit weergegeven.



Bron: *Handreiking grondeigendom Omgevingswet, 2022*

De instrumenten komen voort uit de Omgevingswet en het Burgerlijk Wetboek, dit zijn:

- a. Voorkeursrecht
- b. Onteigening
- c. Kostenverhaal
- d. Afdwingbare financiële bijdrage
- e. Kavelruil
- f. Inrichtingsprogramma, inrichtingsbesluit, ruilbesluit en besluit geldelijke regelingen
- g. Gedoogplicht
- h. Grondverwerving en gronduitgifte
- i. Grondexploitatie

Ad a. Voorkeursrecht

Na vestiging van voorkeursrecht op een perceel moet de eigenaar het eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Voorbeeld: Spoordok.

Ad b. Onteigening

Gedwongen eigendomsontneming door de overheid, alleen voor het algemeen belang, indien noodzakelijk en tegen volledige schadeloosstelling. Veelal ingezet als een functie uitsluitend mogelijk is of optimaal functioneert op een specifieke plek.

Ad c. Kostenverhaal

De gemeente is verplicht de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen te verhalen op de grondeigenaar die daar profijt van hebben. Dit heet kostenverhaal. Bij voorkeur door een anterieure overeenkomst te sluiten, indien nodig dwingend, via het Omgevingsplan.

Ad d. Afdwingbare financiële bijdrage

Aanvullend op c. Kostenverhaal kan de gemeente een afdwingbare financiële bijdrage aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving opleggen. Voorbeelden zijn investeringen in extra groen, fietspaden en compensatie voor niet gebouwde sociale huurwoningen. Alleen op te leggen aan private initiatiefnemers van bouwplannen.

Ad e. Kavelruil - stedelijk en landelijk

Voor een nieuw plan moeten soms percelen grond van verschillende eigenaren opnieuw worden ingedeeld. In stad of dorp bijvoorbeeld op een verouderd bedrijventerrein waar een nieuw woningbouwplan wordt ontwikkeld. In landelijk gebied bijvoorbeeld bij een efficiëntere indeling van landbouwpercelen. Dit is kavelruil. Landelijke kavelruil bestond al. Het instrument stedelijke kavelruil is nieuw. Stedelijke kavelruil is een zaak tussen grondeigenaren onderling, de gemeente zelf kan ook grondeigenaar zijn. De gemeente kan dit wel aanjagen en faciliteren.

Ad f. Inrichtingsprogramma, inrichtingsbesluit, ruilbesluit, besluit geldelijke regelingen

De Omgevingswet bevat ook een instrument voor herinrichting van het landelijk gebied: het inrichtingsprogramma. Voor de herverkaveling in het landelijk gebied (de herschikking van eigendommen) biedt de Omgevingswet

het inrichtingsbesluit, ruilbesluit en besluit geldelijke regelingen. De regeling in de Omgevingswet vervangt de regeling in de Wet inrichting landelijk gebied. Dit betreffen provinciale instrumenten.

Ad g. Gedoogplicht

Daarnaast is in de Omgevingswet het instrument gedoogplicht voortgezet en gestroomlijnd: een eigenaar moet toestaan dat een ander gebruik mag maken van de grond.

Ad h. Grondverwerving en gronduitgifte

De gemeente kan zelf net als een private partij ‘minnelijk’ zonder onteigening grond aankopen en weer verkopen, nadat de gewenste functie op de grond is vastgelegd in het Omgevingsplan.

Ad i. Grondexploitatie

Grondexploitatie is het aankopen van grond of gebouwen, slopen en bouwrijp maken en de bouw kavels verkopen. Voorbeeld: Zuidlanden/Middelsee.

3.2 Bouwstenen nieuw beleid

De volgende onderwerpen/thema's zullen ten opzichte van de vorige Nota grondbeleid aandacht krijgen en nader worden uitgewerkt en/of onderzocht.

Afwegingskader

In het grondbeleid kiest de gemeenteraad op hoofdlijnen in welke situaties welke instrumenten kunnen worden ingezet. Hierbij is een afwegingskader voor deze instrumenten een nuttig hulpmiddel. Daarin worden bepalende factoren opgenomen zoals bijvoorbeeld:

- De urgentie van een opgave of functie.
- Of de functie alleen op een specifieke plek kan.
- Is er nog voldoende grond beschikbaar voor de functie?
- Is de grondeigenaar in staat en bereid om de functie zelf te realiseren?
- Of de eigendom versnipperd is of bij slechts een paar partijen.
- Of hebben wij als gemeente zelf voldoende financiële armslag, kennis en personeel om actief grondbeleid te voeren.
- Pakt de markt het zelf al voldoende op?

Strategisch verwervingsfonds

Gezien de druk op de ruimte voor alle functies zoals wonen, energie, mobiliteit en bedrijvigheid, is het voor de toekomst wenselijk om tijdig voldoende bouwgrond beschikbaar te hebben en hier dan ook tijdig grond voor te verwerven. Een op voorhand ingericht strategisch verwervingsfonds kan hierbij doelmatig zijn.

Erfpacht

Erfpacht is één van de instrumenten waarvoor gekozen kan worden bij uitgifte van grond. Dit inzet van dit instrument heeft grofweg drie functies, namelijk:

- a. Regie
- b. Rendement
- c. Financieren

Het instrument is beperkt uitgewerkt in de vorige Nota. Er dient een uitspraak gedaan te worden of en onder welke condities het erfpacht instrument in de toekomst wordt ingezet.

Verhalen van kosten van bovenwijkse voorzieningen

De gemeente heeft geïnvesteerd in het 'casco' van de stad en blijft dat doen: grote openbare werken zoals infrastructuur, groen en water. Ook nieuwe bouwplannen profiteren hiervan. We onderzoeken momenteel de mogelijkheid om deze kosten naar rato te verhalen op initiatiefnemers van nieuwe bouwplannen. Dit kan leiden tot het sneller bereiken van meer gemeentelijke ambities, doordat private partijen bijdragen. We komen met voorstellen hiertoe.

Vereveningsfonds sociale woningbouw: uitvoering motie 30% sociaal

In dit (beleids-)programma wordt uitvoering gegeven aan een onderdeel van de motie '[Sturing op 30% sociale huur in nieuwbouwprogramma](#) (link)': het onderzoeken van de optie van een vereveningsfonds voor sociale woningbouw. Dit is een onderdeel van het grondbeleidsinstrument 'Financiële bijdragen', zie verderop onder *Instrumenten van grondbeleid*. De verdere hoofdopdracht van deze motie wordt in een separaat *Uitvoeringsprogramma Betaalbaar* uitgewerkt in de portefeuille Wonen.

Update operationeel beleid

Naast de wijzigingen in de *Nota grondbeleid* zal het *Gronduitgifte- en prijsbeleid* worden opgenomen in het (beleids-)programma en op punten worden herzien. De volgende wijzigingen zijn actueel:

- *Het Didam arrest II;*
- *Private Ontwikkel Initiatieven: In 2023 is het uitgiftebeleid aangepast om in lijn te zijn met de jurisprudentie omtrent het Didam-arrest. Sindsdien is er behoefte ontstaan aan een praktische uitwerking voor 'unsolicited proposals', ofwel Private Ontwikkel Initiatieven (POI). Hiervoor is een werkwijze opgesteld. De uitgangspunten hiervoor zijn inmiddels voorgelegd aan de wethouder Ruimtelijke Ordening. Deze beleidslijn wordt bij de vaststelling van het beleidsprogramma geïntegreerd in het uitgiftebeleid.*

4. PROCES EN AANPAK

In 2025 wordt het grondbeleid herzien. Vooruitlopend op een herziening van de Leeuwarder Omgevingsvisie leggen wij de raad in een addendum op de omgevingsvisie daarom de hoofdlijnen van het grondbeleid en daarmee de belangrijkste keuzes voor. Bij de herziening van de omgevingsvisie krijgt het grondbeleid daarin een integrale plek. De hoofdlijnen werken wij vervolgens verder uit in een (beleids-)programma Grondbeleid, kostenverhaal en financiële bijdragen. In het beleid geven wij weer welke grondbeleidsinstrumenten de gemeente Leeuwarden wenst in te zetten en onder welke condities dit wenselijk en mogelijk is. Op deze manier kunnen we invulling geven aan de uitvoering van de verschillende ruimtelijke beleidsdoelen.

We zetten diverse processtappen om zo tot een gedragen beleidsprogramma te komen. De uitgangspunten en processtappen worden hieronder kort beschreven.

4.1 Processtappen

Voorbereiding

Grondbeleid is met name een intern gericht beleidskader met uitzondering van de instrumenten die worden toegepast in het kader van het faciliterend grondbeleid.

Grondbeleid is sinds de ‘Kamerbrief modernisering grondbeleid’ weer een meer ‘sexy’ onderwerp en zeer relevant voor de uitdagingen die voor ons liggen. Participatie kan echter helpen om relevante informatie op te halen en de bekendheid te vergroten van de mogelijkheden en tijdig te anticiperen die helpend zijn voor het halen van onze ruimtelijke doelen.

Ambtelijk zijn interviews gehouden met alle beleidsterreinen die ruimte vragen. Deze opbrengsten zijn op hoofdlijnen al vertaald in deze startnotitie. Hiermee zijn de contouren van het grondbeleid bekend. De volgende stappen zetten we de komende tijd:

1. Na vaststelling van deze startnotitie door ons college wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de startnotitie;
2. Daarna wordt de markt uitgenodigd voor een consultatie met betrekking tot het bovenwijkse kostenverhaal;
3. Na de marktconsultatie wordt het verdere beleid opgesteld en zal deze conform het besluitvormingsproces van het college en de gemeenteraad voor worden gelegd.

4.2 Uitgangspunten

Bij het herzien van het grondbeleid hanteren we de volgende uitgangspunten

- We koppelen grond en grondinstrumenten beter aan de ruimtelijke visie.
- Tijdig beschikbaar en betaalbaar hebben van grond om onze ruimtelijke doelen te behalen.
- Speculatie en patstelling door te duur gekochte gronden door een marktpartij voorkomen.
- Kosten van ontwikkeling acceptabel houden door duidelijk te maken met welke kosten ontwikkelende partijen rekening moeten houden als ze in de gemeente Leeuwarden gaan bouwen.
- De binnenplanse kosten die de gemeente maakt voor de ontwikkeling van een derde partij te verhalen conform de staande praktijk van het kostenverhaal.
- De kosten van bovenwijkse voorzieningen en sociale huur eerlijk te verdelen over bouwplannen en grondeigenaren die van nieuwe bouwplannen profiteren;
- Praktisch invullen van het gronduitgiftebeleid;
- We gaan kijken waar en onder welke condities we grond strategisch kunnen verwerven;
- We zorgen ervoor dat grondbeleid meer aan de voorzijde van projecten een onderwerp wordt; we vestigen bijvoorbeeld eerst voorkeursrecht voordat een ruimtelijke visie openbaar wordt, om speculatie en te duur inkopen van grond te voorkomen
- We zorgen ervoor dat de organisatie weet wat grondbeleid voor hen kan betekenen;
- We starten het proces van onteigening parallel op bij minnelijke verwerving.

4.3 Participatie

Grondbeleid is vooral intern gericht. Daarom gaat participatie vooral over het informeren en consulteren van betrokkenen.

Er zijn twee soorten grondbeleid: actief en faciliterend.

- Actief grondbeleid: Dit is vooral intern gericht. Verschillende afdelingen geven input voor de doelen. De begroting en regels bepalen wat mogelijk is.
- Faciliterend grondbeleid: Hierbij zijn er grondeigenaren of ontwikkelaars betrokken. Zij willen duidelijkheid over de regels en de kosten voor de ontwikkeling van een plan. Het verhalen van kosten is al lange tijd gebruikelijk. Daarom informeren we hen over de ontwikkelingen op dit gebied en introduceren we ook een nieuw instrument, het bovenwijks kostenverhaal. We informeren hen over de invoering van het instrument en consulteren hen over de wijze van invoering.

We raadplegen betrokkenen over het bovenwijkse kostenverhaal.

We bepalen zelf de agenda, maar zien betrokkenen als gesprekspartners bij het ontwikkelen van beleid. We zijn niet verplicht iets met hun input te doen, maar geven wel terugkoppeling. We informeren hen over het vervolg.

Participatieopzet

Doel: We willen de meningen van marktpartijen over de instrumenten van het grondbeleid. We nemen de marktpartijen mee in onze voornemens en bevragen hen over de praktische uitvoering.

Onderwerp: Instrumenten grondbeleid

Met wie: We bevragen een aantal projectontwikkelaars en woningcorporaties, zowel groot als klein, die actief zijn in de gemeente Leeuwarden. We consulteren hen en verwerken waar we dat kunnen en willen de reacties in het grondbeleid.

Hoe: We gaan in gesprek in een nader te bepalen vorm.

Tot slot: We organiseren na vaststelling een informatieve bijeenkomst om het uitgewerkte grondbeleid toe te lichten. Verder leggen we volgens de wet het addendum en het beleidsprogramma 6 weken ter inzage voor zienswijzen voordat het ter vaststelling wordt aangeboden.

Voor het grondbeleid wordt een informatiepagina ingericht op de website van de gemeente Leeuwarden. Dit heeft als doel ontwikkelaars en andere ontwikkelende grondeigenaren te informeren over het grondbeleid en de bijbehorende werkwijze en wat het voor hen betekent.

4.4 Besluitvorming

Gemeenteraad

De raad wordt geïnformeerd door middel van een brief over de startnotitie. Vervolgens wordt het addendum op de Omgevingsvisie m.b.t het grondbeleid geschreven en ter besluitvorming voorgelegd aan ons college. Hierna wordt het addendum op de Omgevingsvisie en het beleidsprogramma ter inzage gelegd.

Tot slot leggen we het addendum op de Omgevingsvisie en het Beleidsprogramma voor ter besluitvorming. De gemeenteraad besluit over het addendum op de Omgevingsvisie en het college over het Beleidsprogramma Grondbeleid.

4.5 Financiën

Er zijn geen directe financiële gevolgen van het opstellen en besluiten over grondbeleid, afgezien van de reeds in de reguliere begroting opgenomen personeels- en advieskosten. Keuzes in het grondbeleid leiden wel bij de uitvoering later wel tot een lager of hoger investeringsniveau en risicoprofiel.