

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling beleid
Onderwerp	: Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk (inclusief bijlagen: Nota kostenverhaal 2023, Nota pachtbeleid 2023 en Nota groenstroken 2023) en (eerste) wijziging van de Financiële verordening gemeente Land van Cuijk 2022
Datum college	: 13 december 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder Maarten Jilisen
Team	: Projectenbureau ruimte/vastgoed
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2023-R-13
Datum raad	: 2 februari 2023
Agendapunt raad	: 23

Samenvatting

In het kader van harmonisatie van beleid ligt ter vaststelling voor de Nota grondbeleid 2023, de Nota kostenverhaal 2023, de Nota pachtbeleid 2023 en de Nota groenstroken 2023. In de Nota grondbeleid 2023 wordt beschreven op welke wijze de gemeente uitvoering geeft aan haar grondbeleid. In de Nota kostenverhaal 2023 worden de uitgangspunten vastgelegd op welke wijze kosten worden verhaald op initiatiefnemers bij bouwplannen. In de Nota pachtbeleid 2023 wordt de manier besproken waarop het instrument pacht wordt ingezet om een mogelijke bijdrage te leveren aan de transitie van het landelijk gebied. Het doel van de Nota groenstroken 2023 is om inzicht te geven in de criteria voor verkoop of ingebruikgave van snippergroen, het prijzenbeleid dat hierbij wordt gevoerd en hoe wordt omgegaan met strijdig gebruik.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. vast te stellen de Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk (inclusief bijlagen: Nota kostenverhaal 2023, Nota pachtbeleid 2023 en Nota groenstroken 2023);
2. de Uitwerking Fonds Ruimtelijke kwaliteit gemeente Sint Anthonis d.d. 25 oktober 2018 geldend te verklaren voor de gemeente Land van Cuijk;
3. in te stellen van de voorziening "Verbetering Ruimtelijke kwaliteit";
4. de Financiële verordening gemeente Land van Cuijk 2022 te wijzigen door onderstaand lid toe te voegen aan artikel 8 over informatieplicht:
d. aankopen van strategische gronden/onroerende zaken waarvan wordt afgeweken van de gestelde voorwaarden van de nota grondbeleid
5. de volgende regelingen/beleid vervallen te verklaren:
 - a. Boxmeer:



- i. Notitie verpachting landbouwgronden;
 - ii. Herziene notitie verkoop landbouwgronden;
 - iii. Beleid inzake verhuur en verkoop groen- en reststroken;
- b. Cuijk:
 - i. Grondbeleid;
 - ii. Grondprijnsbeleid 2013;
 - iii. Groen- en reststrokenbeleid;
 - iv. Erfpachtvoorwaarden bedrijventerreinen gemeente Cuijk 2015;
 - v. Bouwvolumebijdrage;
- c. Mill en Sint Hubert:
 - i. Nota Grondbeleid 2010;
 - ii. Grondprijnsdifferentiatie 2018;
 - iii. Beleidsnota verkoop/verhuur/ingebruikgeving gemeentegrond;
 - iv. Verkoop vaste pachtgronden;
- d. Sint Anthonis:
 - i. Nota integraal Grondbeleid 2019-2023 (wetgeving, verwerving, uitgifte, strategie, pacht-, en groenstrokenbeleid);
- e. Grave:
 - i. Nota Grondbeleid & Grondexploitatie 2013;
 - ii. Groen- en reststrokenbeleid.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Sinds 1 januari 2022 zijn de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis samengegaan naar één gemeente: Land van Cuijk. Vijf verschillende gemeenten met ieder eigen beleid op het gebied van grondbeleid, kostenverhaal, pacht en de uitgifte van groenstroken. Herindeling van de gemeenten vraagt om harmonisatie van het vigerende beleid. De benodigde harmonisatie biedt direct de gelegenheid voor actualisatie van het beleid. Daarnaast dient ons college, conform artikel 17 van de financiële verordening, de raad ten minste eens in de vier jaar een nota grondbeleid aan te bieden.

Ter vaststelling liggen nu voor de Nota grondbeleid 2023 en de hierbij behorende Nota kostenverhaal 2023, de Nota pachtbeleid 2023 en de Nota groenstroken 2023. Bij het opstellen van de nota's is rekening gehouden met de toekomstige omgevingswet.

Welk resultaat willen we bereiken?

Nota Grondbeleid

In de nieuwe nota grondbeleid wordt beschreven op welke wijze de gemeente uitvoering geeft aan haar grondbeleid. Gemeentelijk grondbeleid is geen doel op zich. Het gaat in het bijzonder om de beleidskeuzes die de gemeente maakt. Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen c.q. doelstellingen te verwezenlijken. De gemeentelijke beleidsdoelstellingen over de inrichting van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie. Kenmerkend voor de nieuwe realiteit zijn de opgaven op het gebied van klimaat en duurzaamheid, waaronder de transitie van het landelijk gebied, maar ook het versneld realiseren van voldoende betaalbare woningen. Dit zijn doelstellingen die je met de hulp van grondbeleid kunt realiseren.

De nota grondbeleid moet gezien worden als instrument dat de gemeente waar nodig kan inzetten indien regie of betrokkenheid gewenst is. De nota biedt voldoende flexibiliteit om als



gemeente tijdig te kunnen acteren dan wel te kunnen schakelen om daadwerkelijk invulling te kunnen geven aan de gestelde ambities en doelstellingen.

Nota kostenverhaal

De nota kostenverhaal is een nadere uitwerking van de nota grondbeleid. Met deze nota worden de uitgangspunten vastgelegd op welke wijze kosten worden verhaald op initiatiefnemers bij bouwplannen.

Nota pachtbeleid

Gemeente Land van Cuijk werkt toe naar een buitengebied met veel aandacht voor natuur, recreatie, natuur inclusieve landbouw en energieneutraliteit (zie ook het Koersdocument omgevingsvisie Land van Cuijk). De transitie van het agrarisch gebied wordt gekenmerkt als een grote opgave. Het pachtbeleid is een instrument om mogelijk een bijdrage te leveren aan deze opgave. Bijvoorbeeld het toepassen van natuur inclusieve landbouw (NIL) en/of sturen op grondgebruik, zoals grasland, het toepassen van bestrijdingsmiddelen, (kunst)mest en vernatting.

De manier waarop het instrument pacht wordt ingezet om deze doelstellingen te bereiken wordt in de nu voorliggende nota pachtbeleid besproken. Hierbij is aansluiting gezocht bij de handreiking 'Aan de slag met duurzame gronduitgifte! - lessen uit Brabant', die op initiatief van het Groen Ontwikkelfonds Brabant en de provincie Noord-Brabant in oktober 2020 is uitgebracht.

Nota groenstroken

Het groenstroken beleid gaat over snippergroen in de woonwijken binnen de gemeente Land van Cuijk. Deze groenstroken zijn over het algemeen ooit aangelegd in het kader van de woningbouwontwikkeling als openbaar structureel groen en zijn in eigendom en beheer van de gemeente. Groenstroken worden in enkele gevallen gevraagd of ongevraagd in gebruik genomen door aanwonenden. Het groenstrokenbeleid bevindt zich dan ook op het raakvlak van het grondbeleid, het beheer van het openbaar groen en het handhavingsbeleid.

Het doel van de Nota groenstroken is om inzicht te geven in de criteria voor verkoop of ingebruikgave van snippergroen, het prijzenbeleid dat hierbij wordt gevoerd en hoe wordt omgegaan met strijdig gebruik (handhaving).

Verkoop of ingebruikgave

De gemeente gaat niet actief groenstroken (snippergroen) verkopen. Enkel op verzoek van een aangrenzende eigenaar zal worden beoordeeld aan de hand van criteria of verkoop van de gevraagde strook mogelijk is. Voorwaarde hiervoor is sowieso dat de mogelijke koper eigenaar is van de aangrenzende woning. Is verkoop niet mogelijk dan kan de strook mogelijk (tijdelijk) in gebruik gegeven worden. Is verkoop en of in gebruik gave niet mogelijk, dan wordt het verzoek afgewezen. Met name om het ongeregistreerde gebruik van snippergroen tegen de gaan is ingebruikgave een effectief middel. Hierbij is niet het doel dat de gemeente de stroken weer beheer neemt maar dat het gebruik geregeld wordt zodat mogelijke verjaring tegengegaan kan worden. Indien het gebruik niet gelegaliseerd kan worden kan overwogen worden om de stroken terug te vorderen.



Hoe zag het voortraject eruit?

Via diverse ambtelijke sessies is er informatie opgehaald. Naar aanleiding hiervan zijn er concept stukken opgesteld, welke zijn besproken met de verantwoordelijke wethouders. In een themacollege en een Raadsavond zijn de stukken toegelicht en is nadere informatie opgehaald.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Nota grondbeleid

Regie

Het voorstel is om te kiezen voor situationeel grondbeleid, waarbij in principe actief grondbeleid de voorkeur heeft. Hierdoor blijft de gemeente de regie houden, wanneer ze dat wil. Per individuele situatie wordt steeds een beoordeling gemaakt welke vorm van grondbeleid het meest geschikt wordt geacht.

Grondverwerving

Minnelijke verwerving heeft voor de gemeente de voorkeur. Op deze wijze is de kans dat de belangen van zowel de gemeente als de verkoper het best worden bediend het grootst.

Het voorkeursrecht wordt toegepast als onderdeel van de totale verwervingsstrategie en dit instrument zal waar nodig worden ingezet.

Onteigening is een bruikbaar instrument bij het grondbeleid en zal daar waar nodig worden ingezet. Afgelopen jaren is in de voormalige gemeenten niet tot zelden tot onteigening overgegaan.

Het college kan na een gedegen risicoafweging strategische aankopen verrichten tot een bedrag van € 5.000.000.

Voor iedere strategische aankoop zal een haalbaarheidsonderzoek en risicoanalyse worden uitgevoerd ter ondersteuning van het besluit tot strategische aankopen.

Bij de uitoefening van actief grondbeleid verwerft de gemeente zelf gronden. Hiervoor heeft de gemeente zowel organisatorische als juridische instrumenten tot haar beschikking. De gemeente kan na analyse van de grondeigenaren op twee manieren gronden verwerven, te weten op basis van minnelijke aankoop of door middel van onteigening. Ter ondersteuning van de minnelijke aankoop kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen.

Belangrijk bij actief grondbeleid is een strategisch verwervingsbeleid, ook wel anticiperend aankopen genoemd. Dat houdt in dat de gemeente, vooruitlopend op verwachte planvorming, gronden aankoopt om binnen een bepaald plangebied haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken. Het doel hiervan is het vergroten c.q. versterken van de regierol van de gemeente bij een bepaalde ontwikkeling.

Om daadkrachtig te kunnen handelen is het voorstel om artikel 8 van de financiële verordening te wijzigen, waarbij de voorwaarden worden vastgelegd in de nu voorliggende Nota grondbeleid. Het voorstel is om het bedrag voor strategische aankopen te maximeren op € 5.000.000.

Gronduitgifte

De gemeente Land van Cuijk verkoopt over het algemeen bouwgrond, maar gaat indien de (uitzonderlijke) specifieke situatie daarom vraagt over tot verhuur of uitgifte via (erf)pacht of opstalrecht.

Selectie van marktpartijen vindt transparant en in principe plaats op basis van concurrentie.



Voor particulier opdrachtgeverschap zal de wijze van uitgifte per locatie worden bepaald.

Bij gebiedsontwikkeling is de uitgifte van grond (en het sluiten van overeenkomsten daarover) een belangrijke activiteit, omdat hierbij de inkomsten worden gerealiseerd van de (grond)exploitatie, maar ook de randvoorwaarden in het kader van het beoogde gemeentelijk beleid (waaronder het kostenverhaal) worden meegegeven.

Grondprijsbeleid

Grondprijzen worden per locatie bepaald met toepassing van de tabel 'Keuze van grondprijsmethode' en in het kader van de grondexploitatie vastgesteld. Afwijkend maatwerk in specifieke situaties is gemotiveerd mogelijk. Verdere inkleuring vindt plaats via de jaarlijkse grondprijzenbrief.

Het is nodig om flexibiliteit in te bouwen die past bij het huidige tijdsbeeld. Locaties zijn immers niet met elkaar te vergelijken, de residuele methode is daarom wenselijk. Hierbij wordt ook rekening gehouden met vraag en aanbod. Binnen de gemeente Land van Cuijk bestaan namelijk grote verschillen qua (bijvoorbeeld) bereikbaarheid en het (nabij gelegen) voorzieningenniveau. Dit doet iets met de vraag naar bepaalde grond.

Uitgangspunt is opbrengstmaximalisatie én een kwalitatief hoogwaardige eindsituatie.

Er moet voorzichtig worden omgegaan met kortingsregelingen c.q. stimuleringsmaatregelen en deze worden zoveel mogelijk beperkt (met uitzondering van de verlaagde grondprijzen ten behoeve van starters).

Het risico van staatssteun wordt vermeden.

Als de gemeente een actieve grondpolitiek bedrijft dan houdt de gemeente zich bezig met het produceren van bouwrijpe grond om deze vervolgens in de verkoop te brengen. Hierbij is het van belang om goed na te denken over de grondprijsbepaling. De grondprijs kan ook dienen als instrument voor het kostenverhaal.

De keuze van de grondprijsmethode is mede afhankelijk van het soort project c.q. programma, het te realiseren vastgoed en de doelstellingen en ambities die de gemeente heeft. Niet voor iedere locatie zal dezelfde methode worden gekozen omdat locaties niet met elkaar te vergelijken zijn. Het is nodig om daarbij flexibiliteit in te bouwen die past bij het huidige tijdsbeeld. Binnen de gemeente Land van Cuijk bestaan immers grote verschillen in kernen qua bereikbaarheid en de aanwezigheid van voorzieningen, dit heeft invloed op de vraag naar grond.

Uitgangspunt is dat de uitgifteprijzen marktconform zijn en dus de werkelijke marktwaarde vertegenwoordigen. Dit voorkomt verkapte subsidies in de grondprijs. In de nu voorliggende Nota grondbeleid wordt per functie de grondprijsmethode weergegeven.

Vanuit het oogpunt van een reële, onafhankelijke en marktconforme prijs worden de grondprijzen jaarlijks, tegen het einde van het kalenderjaar en via taxatie, vastgesteld in de grondprijzenbrief. Deze brief is afgestemd met een taxateur en bevat de grondprijzen en rekenmethodieken die de gemeente Land van Cuijk hanteert bij de uitgifte van vrije kavels aan particulieren ten behoeve van de realisatie van diverse bestemmingen. Voor de grondprijzenbrief wordt verwezen naar de bijlage Grondprijzenbrief woningbouw 2022 en bijlage Grondprijzenbrief bedrijventerreinenwoningbouw 2022.

De doelstelling van de grondprijzenbrief is tweeledig. Enerzijds wil de gemeente Land van Cuijk meer inzicht bieden in de wijze waarop haar grondprijzen tot stand komen en met welke



grondprijzen in zijn algemeenheid wordt gewerkt. Anderzijds streeft de gemeente naar uniformiteit door middel van een eenduidig en transparant grondprijs- en uitgiftebeleid.

Bevoegdheid tot vaststelling grondprijzen

Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet bevoegd te besluiten tot het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling. Het vaststellen van grondprijzen is een voorbereidende handeling voor het aangaan van de privaatrechtelijke rechtshandeling tot grondverkoop/gronduitgifte en behoort daarom ook tot de bevoegdheid van het college. Via de mogelijkheid van de raad om financiële kaders te stellen, kan de raad wel invloed uitoefenen op de vaststelling van de grondprijzen.

Verlaagde grondprijzen ten behoeve van starters

Het voorstel is om de grondprijzen voor starters op de woningmarkt zo mogelijk te verlagen met een maximum van 10% op de vastgestelde grondprijzen onder de volgende voorwaarden:

- koper mag niet eerder in het bezit zijn geweest van een eigen woning;
- koper dient zelf in de woning te gaan wonen (zelfbewoningsplicht);
- de bouwkael mag niet groter zijn dan 180 m²; en
- de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 350 m³.

Om misbruik van de kortingsregeling tegen de gaan wordt een anti-speculatiebeding opgenomen. Afhankelijk van de ervaringen over de verkoop van grond ten behoeve van starters wordt van jaar tot jaar beoordeeld of de maximum van 10% korting nog gewenst is. Deze beoordeling en de wens om wederom een starterskorting voor te stellen wordt bij de jaarlijkse Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) aan de raad voorgelegd.

Woningcorporaties

De gemeente verkoopt de gronden voor realisatie van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed alleen aan woningcorporaties die zijn aangemerkt als toegelaten instelling met daarbij de voorwaarde dat de verkopen zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Hierbij wordt rekening gehouden met het Didam-arrest.

Financiële beheersing

Bij projecten waarbij de gemeente faciliterend grondbeleid voert, kan een exploitatieberekening worden gevraagd aan de ontwikkelende partij. Dit is afhankelijk van de grootte en complexiteit van het project. Als sprake is van gemeenschappelijke grondexploitatie met andere partijen, worden de financiële risico's en consequenties voor de gemeente expliciet gemaakt. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd (bij een samenwerkingsvorm).

De grondexploitatie met bijbehorende risicoanalyse wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. De grondexploitatie en de risicoanalyse worden jaarlijks geactualiseerd. Indien zich een wijziging in de exploitatie of in de risico's voordoet, wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

Binnen de gemeente Land van Cuijk wordt voor de grondexploitaties, naast het meer realistisch scenario ook een pessimistisch scenario bepaald. Op basis van de negatieve resultaten van het pessimistisch scenario wordt de hoogte van de risicoreserve bepaald.



Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies gewaardeerd op contante waarde.

Als sprake is van een voorziening ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grondexploitaties, dan moet die worden gepresenteerd als een waarde correctie op de post Bouwgrond in exploitatie. Deze wijze van verantwoording is naar analogie van de voorziening voor dubieuze debiteuren.

Een voorziening dient voor de dekking van een geprognosticeerd verlies van een grondexploitatie. De voorziening dient voldoende middelen te bevatten om het gehele verlies te kunnen afdekken. Voor iedere grondexploitatie met een geprognosticeerd verlies wordt een afzonderlijke voorziening ingesteld.

Jaarlijks wordt op basis van de herziening van de grondexploitatieberekeningen de noodzakelijke omvang van de voorzieningen opnieuw bepaald.

Organisatie grondbeleid

Het college formuleert vóór de uitvoering van een grondexploitatie waarin de gemeente participeert concrete doelstellingen. De exploitatieopzet wordt vooraf ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Gelijktijdig met het proces van de jaarrekening wordt jaarlijks een Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) opgesteld.

Nota kostenverhaal

Het huidige kostenverhaal onder de Wro bestaat uit een viertal onderdelen:

1. Gebiedseigen kosten (waaronder plankosten);
2. Bovenplanse kosten/verevening;
3. Bovenwijkse voorzieningen;
4. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

Op dit moment worden gebiedseigen kosten in de gemeente Land van Cuijk reeds verhaald, waaronder de plankosten en voorzieningen direct in of nabij het plangebied. Met private eigenaren/ontwikkelaars worden afspraken gemaakt over een financiële exploitatiebijdrage via de anterieure overeenkomst (privaatrechtelijke spoor). Met de komst van de Omgevingswet verandert er aan dit principe niets en blijft de gemeente Land van Cuijk kosten verhalen overeenkomstig de wettelijke mogelijkheden (hoofdstuk 13, afdeling 13.6, artikel 13.11 t/m 13.17 Omgevingswet). Voor deze kosten geldt dat in bijlage XXXIV en XXXIVa bij de Omgevingsregeling op grond van artikel 13.21 Omgevingswet maximale plankosten vastgesteld zijn. Dit is in feite een voortzetting van de nu binnen de gemeente gehanteerde Regeling plankosten exploitatieplan. Dit betekent dat bij een ontwikkeling van derden de plankostenscan wordt ingevuld. De gehanteerde tarieven worden jaarlijks geïndexeerd.

De nu voorliggende Nota kostenverhaal is bedoeld als onderbouwing van de te vragen bijdrage voor gebiedsoverstijgende kosten aan private initiatiefnemers. Hierdoor ontstaat vooraf duidelijkheid over de kosten die de gemeente in rekening brengt bij partijen die zelfstandig willen ontwikkelen. Tevens wordt dezelfde bijdrage betaald van de gemeentelijke projecten (eigen grondinbreng).

De gemeente Land van Cuijk voorziet in de komende periode geen gebiedsoverstijgende kosten die verhaald moeten worden. Wanneer in de vast te stellen omgevingsvisie alsnog ontwikkelingen worden opgenomen die als gebiedsoverstijgende kosten beschouwd moeten



worden en die verhaald moeten worden op locaties waar de gemeente op dat moment geen actief grondbeleid voert, zal de nota kostenverhaal hierop worden aangepast.

Het voorstel is om bij ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage te vragen ten behoeve van leefbaarheidsprojecten. Hiervoor wordt het fonds (voorziening) Verbetering Ruimtelijke kwaliteit ingesteld. Bijdragen aan het fonds moeten zijn gebaseerd op de Omgevingsvisie.

Op het moment van vaststellen van deze nota, is een harmonisatie voor een regeling voor ontwikkelingen in het buitengebied voor de gehele gemeente Land van Cuijk in voorbereiding. Na vaststelling van de geharmoniseerde regeling zal deze in de plaats treden van de huidige regeling. Tot het moment van het vaststellen van de nieuwe regeling, wordt voorgesteld om de Uitwerking Fonds Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Sint Anthonis verbindend te verklaren voor de gemeente Land van Cuijk

Uit het fonds worden projecten gefinancierd die zijn opgenomen in de structuurvisies van de voormalige gemeenten, tot het moment dat er een nieuwe Omgevingsvisie (gemeente-breed) is vastgesteld. De projecten waarvoor een bijdrage wordt gevraagd, hebben betrekking op de volgende onderdelen: landschap, natuur, recreatie, veiligheid en maatregelen in de bebouwde kom.

Voor onbebouwde percelen binnen de bebouwde kom wordt de bijdrage op dezelfde wijze berekend als voor ontwikkelingen in het buitengebied (methode uitwerking fonds ruimtelijke kwaliteit).

Voor transformatie van bebouwde grond binnen de bebouwde kom is een afdracht aan het fonds Verbetering Ruimtelijke kwaliteit vereist in de vorm van een vast bedrag per woningequivalent.

Bij een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied (uitbreiding bebouwde kom) moet op grond van de provinciale afspraken minimaal 1% van de uitgifteprijs worden besteed aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Naast deze minimale regeling verlangt de gemeente Land van Cuijk een bijdrage in de vorm van een vast bedrag per woningequivalent. De hoogte van dit bedrag is eveneens vastgesteld op € 8.000,-- per woonequivalent (WEQ).

De hoogte van de bijdrage voor 1 WEQ bedraagt € 8.000,--.

Bij anterieure overeenkomst kan van dit bedrag worden afgeweken indien uit de financiële berekeningen van het plan blijkt dat het plan de bijdrage niet zou kunnen dragen.

Voor projecten waar de gemeente op dit moment in overleg over is, worden de oude regelingen van de voormalige gemeenten gerespecteerd. Het gevolg kan zijn dat er géén bijdragen worden gevraagd.

Nota pachtbeleid

Om voorwaarde te stellen in het kader van natuurinclusieve landbouw (NIL) zijn binnen de huidige wetgeving weinig mogelijkheden. De mogelijkheden zijn feitelijk beperkt tot de geliberaliseerde pachtgronden (kortdurende pacht).

Het idee is om aan de pachters die in de daarvoor (vrijwillig) maatregelen toepassen in het kader van de NIL een korting te geven op de pachtprijs, aansluitend op het pachtbeleid van de



voormalige gemeente St. Anthonis. Gelet op de financiële consequenties wordt dit idee door het college nog nader uitgewerkt, waarbij ook belangbehartigers worden betrokken.

De wijze waarop de mogelijke korting toegewezen wordt zal nader worden uitgewerkt in de vorm van een toetsingskader. Dit toetsingskader zal inzicht geven in de diverse toe te passen maatregelen die kunnen gelden in de daarvoor aangewezen gebieden en de (maximale) hoogte van de te verkrijgen korting. Waarbij de gemeente zoveel als mogelijk percelen voor een langere termijn (drie of vier jaar) geliberaliseerd wil gaan verpachten zodat maatregelen in het kader van de NIL effect sorteren maar daarnaast ook de grondkwaliteit verbeterd kan worden.

Vrijgekomen pachtgronden

De pachtgronden die vrijkomen uit erfpacht en/of reguliere worden ingezet om de doelstellingen uit (het Koersdocument voor de) de omgevingsvisie te bereiken, zie paragraaf 2.1 van de Nota grondbeleid. De gemeente Land van Cuijk houdt daarbij zoveel mogelijk grond zelf in eigendom, omdat specifieke gronden mogelijk voor stedelijke functies, reconstructiedoelen of andere doelen, nu of mogelijk in de toekomst, in aanmerking komen en/of in die kaders mogelijk als ruilobject kunnen dienen. Verkoop zal dan niet plaatsvinden.

Nota groenstroken

Ingebruikgave is in veel gevallen een snellere en goedkopere manier om het oneigenlijke niet geregistreerde gebruik van snippergroen te reguleren. Deze vorm leent zich daarom beter voor die situaties waar sprake is van situaties waar stroken zonder instemming in gebruik genomen zijn. In specifieke situaties kan echter toch sprake zijn van het terugvorderen van deze in gebruik genomen stroken.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Nota Grondbeleid

Regie

Naast dat actief grondbeleid kansen biedt, ligt bij actief grondbeleid het risico bij de gemeente. Alternatief kan zijn om te kiezen voor passief of participierend grondbeleid, waardoor het risico voor de gemeente nihil of lager wordt. Hierdoor wordt het lastiger om de gemeentelijke doelen zoals het woningbouwprogramma te realiseren.

Grondverwerving

Door geen uitzondering voor strategische aankopen op te nemen kan het voorkomen dat een andere partij de grondpositie kan verwerven, waardoor in een later stadium een hoger bedrag dient te worden betaald of de ontwikkeling wordt vertraagd en/of de gewenste ontwikkeling niet of niet geheel naar wens wordt gerealiseerd.

Nota kostenverhaal

Alternatief is om géén bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen te vragen. Hierdoor vervalt een deel van de dekking van toekomstige investeringen inzake de leefbaarheid.

Nota pachtbeleid

Door korting te geven op de pacht prijs in het kader van maatregelen ten behoeve van natuur inclusieve landbouw zal de totale pachtopbrengst afnemen. Het alternatief is om voor opbrengstmaximalisatie te gaan, echter zal dat ertoe leiden dat de doelstelling van natuur



inclusieve landbouw niet bereikt wordt. En daarmee het instrument pacht niet of nauwelijks nog kan bijdragen aan de opgave van de transitie landbouw.

Nota groenstroken

Alternatief is om naast de mogelijkheid om groenstroken (snippergroen) in gebruik te geven of te verkopen ook stroken te gaan of blijven verhuren. Hierdoor kan echter wel rechtsongelijkheid ontstaan tussen inwoners. Aangezien diverse stroken oneigenlijk in gebruik genomen zijn zonder dat daarvoor betaald wordt, terwijl anderen inwoners dus huur betalen. Handhavend optreden zou een oplossing kunnen zijn ware het niet dat dit kostbare en tijdrovende acties zijn waarbij ook stroken weer terug in beheer van de gemeente komen met (nog) meer kosten voor beheer en inrichting tot gevolg. Handhaving heeft op dit moment geen prioriteit en om rechtsongelijkheid te voorkomen tussen inwoners geniet het de voorkeur om snippergroen in gebruik te geven.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Gemeentewet, Wro, toekomstige Omgevingswet, Pacht is wettelijk geregeld in boek 7, titel 5 BW, Didam-arrest, BBV, Financiële verordening Gemeente Land van Cuijk 2022

Volgens artikel 16 BBV (Besluit Begroting Verantwoording) dient er bij de begroting en jaarrekening een paragraaf grondbeleid te worden opgesteld. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de paragraaf grondbeleid is vormvrij. Het is ook aan de gemeente om eventueel te kiezen voor een afzonderlijke nota grondbeleid. Middels artikel 17 van de financiële verordening is besloten tot het opstellen van een afzonderlijke nota grondbeleid. Indien er een actuele nota grondbeleid is, krijgt de paragraaf grondbeleid meer een samenvattend karakter. Op een vergelijkbare wijze, vanwege een MPG, krijgt de paragraaf grondbeleid een meer geconsolideerde vorm.

Financiën

Bij de eerstvolgende herijking van de grondexploitaties (MPG) worden de uitgangspunten, zoals grondprijzen en korting, van de Nota grondbeleid gehanteerd.

Om daadkrachtig te kunnen handelen is het voorstel om artikel 8 van de financiële verordening te wijzigen, waarbij de voorwaarden worden vastgelegd in de nu voorliggende Nota grondbeleid. Het voorstel is om het bedrag voor strategische aankopen te maximeren op € 5.000.000.

De bijdrage ruimtelijk ontwikkelingen worden ingezet om een deel van toekomstige investeringen te bekostigen.

De financiële gevolgen van het pachtbeleid kunnen pas worden bepaald als het toetsingskader gereed is. Het uiteindelijke effect is afhankelijk van het werkelijk aantal pachters dat gebruik maakt van natuur inclusieve landbouw en bijbehorende kortingen.

Door snippergroen niet meer te verhuren maar in gebruik te geven zullen de huurinkomsten afnemen. Het effect hiervan wordt meegenomen in de 1^e begrotingsrapportage 2023.



Communicatie

Op de website www.landvancuijkwoont.nl worden de projecten voor woningbouw gepresenteerd. Afhankelijk van de wijze van uitgifte worden daar de grondprijzen en de wijze van uitgifte vermeld. Een deel wordt projectmatig / door derden uitgegeven. Op de website www.kavelkaarten.nl staat de informatie over de diverse bedrijventerreinen.

De Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) wordt gebruikt om de Raad nader te informeren over de projecten.

Pachtbeleid

Na vaststelling van de kaders van het pachtbeleid zal met name het werkproces rondom geliberaliseerde pacht nader vormgegeven gaan worden met daarin de toepassingen rondom natuur inclusieve landbouw. Bij dit proces worden de belangenorganisaties betrokken.

Groenstrokenbeleid

Na vaststelling van het beleid worden de huurovereenkomsten snippergroen opgezegd waarbij direct een gebruiksovereenkomst wordt aangeboden. Uiteraard worden betrokkenen hierover geïnformeerd.

Afstemming

Met de woningcorporaties is de grondprijs voor sociale huurwoningen besproken. De uitwerking van het pachtbeleid middels het toetsingskader wordt met ZLTO en Milieuvereniging Land van Cuijk besproken.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na vaststelling van het beleid door uw raad wordt het toetsingskader van het pachtbeleid nog nader uitgewerkt.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota grondbeleid 2023 met bijlagen:
 - 1. Nota kostenverhaal 2023;
 - 2. Nota pachtbeleid 2023 met bijlage:
 - a. Pachtkaart gemeente Land van Cuijk;
 - 3. Nota groenstroken 2023 met bijlagen:
 - a. Standaard koopovereenkomst reststroken;
 - b. Standaard gebruiksovereenkomst reststroken;
- b. Grondprijzenbrief woningbouw 2022;
- c. Grondprijzenbrief bedrijventerreinen 2022;
- d. Presentatie raadsavond 13 oktober 2022.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

Johan Postma

Wim Hillenaar