RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Het vaststellen van de Nota grondbeleid 2023-2027, Grondprijzenbrief 2023 en Nota kostenverhaal Vriezenveen en het verstrekken van een werkkrediet van €2.000.000.

BESLISPUNTEN
1. De nota Grondbeleid 2023-2027 en onderliggende nota's vast te stellen.
2. Een werkkrediet van € 2.000.000 beschikbaar te stellen t.b.v. aankopen in Vriezenveen Zuid.

INLEIDING
De laatste keer dat de gemeente Twenterand een nota grondbeleid heeft vastgesteld is in 2016. Sindsdien is er veel veranderd. Zo zijn de stikstofproblematiek, de woningnood, de energiecrisis en de energietransitie belangrijke thema's binnen het ruimtelijk domein. De wens bestaat vanuit het rijk om woningen bij te bouwen, maar de regels omtrent stikstof verkleinen de mogelijkheden hiervoor. De gemeente is hierin verantwoordelijk om in de behoeften van haar eigen inwoners te voorzien. Ook op het gebied van bedrijvigheid ziet de gemeente de vraag groeien naar meer bedrijfslocaties in de gemeente Twenterand. De actuele ontwikkelingen vragen net zoals in 2016 om een herziening van het grondbeleid om aan nieuwe wet- en regelgeving te kunnen voldoen en in te spelen op de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. De belangrijkste wijziging in het grondbeleid betreft de verandering van faciliterend grondbeleid naar situationeel grondbeleid.

BEOOGD EFFECT
Het beoogde effect is het vaststellen van een actueel beleidskader met de daarbij behorende richtlijnen voor de werkwijze van het gemeentelijk grondbedrijf.
De wijziging van faciliterend naar situationeel grondbeleid geeft de mogelijkheid een actievere rol te spelen in de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Twenterand. Door deze verandering is Twenterand niet meer enkel afhankelijk van de houding van marktpartijen, maar kan zij ook zelf invloed uitoefenen op de totstandkoming van woningbouw en bedrijventerreinen in Twenterand.

ARGUMENTEN
1. Het beleid is ondersteunend aan doelen uit de Woon- en Omgevingsvisie van de gemeente Twenterand
In de omgevingsvisie van de gemeente Twenterand staat opgenomen dat de vraag naar woningen net zoals in de rest van het land zal toenemen. Momenteel is de markt niet in staat om aan deze vraag te voldoen. Daarmee is het dus gewenst dat de gemeente hier een leidende rol in neemt. Ook kan het daarmee gelijk meer sturen op het behalen van andere beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie als de samenstelling van de woningvoorraad en levensbestendigheid van woningen. Het grondbeleid kan in dit geval een middel zijn om de beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie te kunnen bereiken.

2. Situationeel grondbeleid geeft meer keuzeruimte
Situationeel grondbeleid betekent dat Twenterand per geval zal afwegen welke vorm van grondbeleid het zal toepassen. Twenterand zal dus vaker actief grondbeleid gaan voeren in de gevallen wanneer zij dit nodig en mogelijk acht. Daarmee is er minder afhankelijkheid van de markt en meer grip op de ruimtelijke ontwikkeling.

3. De grondprijzenbrief biedt duidelijkheid over de waarde van de prijzen richting inwoners, bedrijven en medewerkers van de gemeente zelf.
In de grondprijzenbrief zijn de grondprijzen benoemd voor elke bestemming. Dit geeft duidelijkheid over de waarde van grondprijzen richting inwoners, bedrijven en medewerkers van de gemeente.

4. *De nota kostenverhaal ondervangt een extra bijdrage voor essentiële ruimtelijke ontwikkelingen in Vriezenveen*
De bijdrage bovenwijkse voorzieningen is een bijdrage die boven de grondprijs van elk bouwplan voor woningbouw of bedrijventerreinen in Vriezenveen moet worden betaald. Deze bijdrage dekt de kosten van rondweg in Vriezenveen Zuid, de daarop aansluitende rotonde en een bijdrage aan de ontwikkeling van het centrum van Vriezenveen.

5. Een werkkrediet voor strategische verwervingen is nodig om de Visie Vriezenveen te kunnen realiseren
In de vorige nota grondbeleid was er geen werkkrediet voor strategische verwervingen aangelegd. In deze nota is deze wel toegevoegd. Op deze wijze kan Twenterand sneller handelen op de markt en voorkomt het dat een voornemen tot verwerving eerst in het openbaar besproken moet worden. In het kader van de Visie Vriezenveen zal het nodig zijn dat gronden verworven gaan worden. Een dergelijk fonds zal dit proces minder in de weg staan.

KANTTEKENINGEN
Het college van B&W heeft op 30 mei ingestemd met de nota Grondbeleid 2023-2027, de Grondprijzenbrief 2023 en de Nota kostenverhaal Vriezenveen. Daaropvolgend is er een inzageperiode van 4 weken waarop iedereen de stukken kan inzien en daarop haar of zijn zienswijze kan indienen. Na afloop van de inzageperiode zal de zienswijzenota worden opgesteld. Deze nota wordt daarom in een later stadium bij de beleidsstukken gevoegd en aan de raad aangeleverd.

UITVOERING

FINANCIËN
Een actiever grondbeleid brengt ook meer financieel risico met zich mee dan enkel faciliterend grondbeleid. Voorafgaand aan een eventuele koop van gronden zou een zorgvuldige inschatting worden gemaakt van de financiële gevolgen ervan. Mocht de financiële situatie te risicovol zijn voor actief grondbeleid, is schakelen naar een faciliterende rol mogelijk. Dit is een meer pragmatische insteek van het grondbeleid

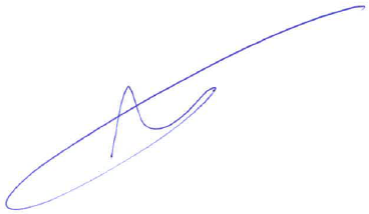
Daarnaast wordt de raad gevraagd een werkkrediet beschikbaar te stellen van € 2.000.000 ten behoeve van aankopen in Vriezenveen Zuid. Hierdoor kunt u als college snel inspelen op ontwikkelingen. In de jaarrekening zal verantwoording worden afgelegd aan de raad en worden de aankopen overgebracht naar de juiste exploitatie. Hierdoor wordt het oorspronkelijk werkkrediet weer op niveau gebracht. De kapitaalslasten zullen worden gedekt uit het voorbereidingskrediet van de ‘Gebiedsvisie Vriezenveen’ tot het moment dat deze kunnen worden ondergebracht in de grondexploitatie.

Tot slot zorgt de nota kostenverhaal voor een verzekering van het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen in Vriezenveen. Alle ontwikkelingen rondom woningbouw en bedrijventerreinen betalen een bijdrage om de kosten te dekken van de rondweg in Vriezenveen Zuid, een rotonde en een bijdrage aan het centrum. Op deze wijze verhaalt Twenterand de kosten op degene die van deze voorzieningen profijt ondervinden.

COMMUNICATIE

Het besluit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,	de burgemeester,
	
P.F.G. Rossen	mr. J.C.F. Broekhuizen

BIJLAGEN

Conceptnota grondbeleid 2023-2027
Conceptnota kostenverhaal Vriezenveen