Advies aan B&W

Vaststellen Grondprijsbrief en Raadsvoorstel ter vaststelling Nota Grondbeleid, Nota Grondprijsbeleid en Nota Kostenverhaal.

Datum	9 november 2021	**Naam en telefoon**	Jan Janssen (5918)
Afdeling	VB-VO	**Portefeuillehouder**	Frank den Brok

In te stemmen met:

1. De Nota grondbeleid 2021-2031 en ter vaststelling voor te leggen aan uw Raad;
2. De Nota grondprijsbeleid 2021-2025 en ter vaststelling voor te leggen aan uw Raad;
3. De Grondprijsbrief 2021-2022 vast te stellen.
4. De Nota Kostenverhaal 2022 – 2026 en ter vaststelling voor te leggen aan uw Raad.

Wat is de aanleiding voor dit advies

1. De gemeente Oss heeft de ambitie zich tot een 100.000+ gemeente te ontwikkelen. Hierbij hoort een forse toename van zowel woningen als bedrijventerreinen, welke onderkend is in de tussenrapportage van de *Taskforce versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen*. Eén van de hierin geformuleerde tussenstappen is het komen tot een actief grondbeleid, waardoor meer regie en snelheid in de ruimtelijke ontwikkelingen gebracht kan worden. Deze aanbeveling krijgt vorm in de nu opgestelde Nota Grondbeleid.
   Het Grondbeleid is een hulpmiddel om doelstellingen bij een ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Het geeft kaders aan, waarbinnen de gemeente opereert binnen een ruimtelijke ontwikkeling. In onze huidige Nota grondbeleid (vastgesteld in 2013) werd gekozen voor een meer faciliterende opstelling van de gemeente. Deze rol past binnen de tijdsgeest in 2013: er heerste een crisis. Deze rol heeft ons geholpen om het grondbedrijf financieel gezond te houden in deze moeilijke tijden. Het faciliterende beleid heeft echter ook een aantal beperkingen. De markt pakt lang niet altijd de maatschappelijk gewenste en/of noodzakelijke ontwikkelingen op. Financieel zijn deze namelijk niet altijd rendabel te maken. De markt maakt hierin zijn eigen keuzes.
   Nu de tijden zijn veranderd, zijn ook de ambities van de gemeente veranderd. We willen groeien naar een 100.000+ gemeente en willen daarvoor meer grip op de markt en de ontwikkelingen hebben. Bij deze ambities hoort een actueel grondbeleid, dat een meer (pro-)actieve rol aangeeft. Het onderhavige document geeft hier de handvatten voor.
2. De Nota Grondprijsbeleid is een nadere uitwerking van de Nota Grondbeleid en beschrijft de marktbenadering voor de komende vijf jaren. De Nota Grondprijsbeleid kent een kortere looptijd en volgt daarmee korter de trends in de markt. In de Nota Grondprijsbeleid legt de gemeente vast op welke manier wij op een uniforme manier met de marktpartijen om willen gaan. Hierin staan bijvoorbeeld de wijzen benoemd waarop de gemeente kavels mag waarderen voor de verschillende gebruiksvormen.
3. De grondprijsbrief wordt jaarlijks geactualiseerd, waarbij de huidige marktomstandigheden worden verwerkt. De grondprijsbrief vormt de basis voor de grondverkopen door de Gemeente Oss en wordt jaarlijks door het college vastgesteld. In de grondprijsbrief staan de prijzen voor de

uit te geven woonkavels, bedrijventerreinen en andere functies welke wij voor het komende jaar hanteren. De nu voorliggende grondprijsbrief is weliswaar onder het vigerende grondprijsbeleid opgesteld, maar is ook te hanteren nadat het nieuwe beleid is vastgesteld.

4. Ook de nota kostenverhaal is benoemd in actielijn 4 van de Taskforce wonen en werken. Om de ruimtelijke opgaven in de gemeente te realiseren, maken we ook kosten voor bovenwijkse voorzieningen en voor verbeteringen van de fysieke leefomgeving. Deze kosten worden bij de projecten die hiervan profiteren in rekening gebracht. Deze projecten worden niet altijd door de gemeente zelf ontwikkeld, maar ook door ontwikkelaars of particuliere grondeigenaren. De Nota Kostenverhaal geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente deze kosten gaat verhalen. Het vaststellen van deze Nota geeft de gemeente de mogelijkheid om deze kosten ook bij ontwikkelingen door derden in rekening te brengen.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Het aan uw Raad voorleggen van de Nota Grondbeleid en Nota Grondprijsbeleid draagt bij aan het voeren van actueel beleid.
Met de vaststelling van de grondprijsbrief 2021-2022 geeft u uitwerking aan het Raadsbesluit jaarlijks een actueel grondprijsbeleid te voeren.
Het verhalen van kosten, daar waar mogelijk en waar ontwikkelingen profijt hebben van de bovenwijkse voorzieningen is een wettelijke taak van de gemeente. Door het vaststellen van de Nota Kostenverhaal is de basis hiervoor geactualiseerd.

Welk resultaat willen we bereiken?

Met het ter vaststelling aan uw Raad voor leggen van de Nota Grondbeleid, Nota Grondprijsbeleid en de Nota Kostenverhaal willen we een geactualiseerd kader voor toekomstig grondbeleid vast laten stellen.
De grondprijzenbrief wordt door het College vastgesteld en ter info naar de Raad meegestuurd.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Herijking van het Grondbeleid is een wettelijke vereiste
De huidige Nota Grondbeleid is in vastgesteld in 2013 en toe aan een update. Met deze herijking voldoen we aan de wettelijke termijnen.

1.2 Nota Grondbeleid draagt bij aan de realisering van de ruimtelijke doelstellingen
In de Nota Grondbeleid 2021-2031 zijn, binnen de huidige wet- en regelgeving, de hoofdlijnen van het grondbeleid vastgelegd zoals de gemeente Oss dit toepast. Dit beleid is geen doel op zich, maar een manier om ruimtelijke doelstellingen te realiseren. Met de actualisatie van de Nota Grondbeleid, sluit de praktijk van de gemeente Oss weer aan bij de huidige samenleving en worden maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende marktomstandigheden in het beleid verwerkt.

Het vaststellen van de Nota Grondbeleid is, vanuit het budgetrecht, een Raadsbevoegdheid.

2.1 Nota Grondprijsbeleid vormt het kader om de grondprijzen te actualiseren
De Nota Grondprijsbeleid wordt eens per vijf jaar geactualiseerd en vormt het kader waarbinnen de gemeente haar grondprijzen bepaald. Met deze actualisatie wordt ingespeeld op de huidige marktomstandigheden en (verwachte) marktontwikkelingen. Hierin kunnen conjuncturele ontwikkelingen verwerkt worden.

2.2 Nota Grondprijsbeleid wordt door de Raad vastgesteld
De Nota Grondprijsbeleid wordt iedere 5 jaar door het college van burgemeester en wethouders aangeboden aan de Raad. Het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid is, vanuit het budgetrecht, een Raadsbevoegdheid.

2.3 Nota Grondprijsbeleid vormt onderbouwing voor de uitgifteprijzen in de gemeentelijke grondexploitaties
In het grondprijzenbeleid formuleren we het beleid voor de verkoop en verhuur van gemeentelijke gronden. Het gaat om gronden voor woningbouw, commerciële functies, waaronder bedrijventerreinen, maatschappelijke voorzieningen en overige functies.

3.1 Grondprijzenbrief bepaalt de grondprijzen voor de gemeente Oss
De grondprijzenbrief is een uitwerking van het Grondprijsbeleid en wordt jaarlijks door het college vastgesteld.
Deze grondprijsbrief vormt de basis voor de grondverkopen van de gemeente Oss en is een uitwerking van de Nota Grondprijsbeleid.

3.2 Grondprijzenbrief is uitwerking van het Grondprijsbeleid
De nu door het college vastgestelde grondprijzenbrief is opgesteld onder het vigerende beleid. De inhoud van deze grondprijzenbrief is, na vaststelling van het nieuwe grondprijsbeleid, nog steeds bruikbaar voor dit jaar.
Het vaststellen van de jaarlijkse Grondprijsbrief is een nadere uitwerking van de Nota Grondprijsbeleid en is een Collegebevoegdheid.

4.1 De Nota Kostenverhaal geeft een kader om kosten te verhalen
De Nota Kostenverhaal biedt de mogelijkheid om kosten te verhalen voor de bovenwijkse (netwerk) voorzieningen. Door het vaststellen van een bijdrage voor bovenwijkse (netwerk-) voorzieningen gaan ook derden die plannen hebben voor een gebiedsontwikkeling een bijdrage betalen. Zij hebben eveneens profijt van deze voorzieningen

4.2 Door het kostenverhaal besparen we gemeenschapsgeld
Als we deze bijdrage voor bovenwijkse (netwerk-) voorzieningen niet aan deze ontwikkelende partijen vragen zullen we noodzakelijke aanpassingen in de infrastructuur op een andere wijze moet betalen. Hierbij kun je denken aan belastingen verhogen.

4.3 Door het kostenverhaal ontstaat er een fiscale aftrekpost
Alle initiatiefnemers voor een nieuwe gebiedsontwikkeling betalen een bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen en verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving. De gemeente Oss betaalt eveneens deze bijdrage voor haar eigen plannen. Deze kosten kunnen worden toegerekend aan de betreffende grondexploitatie. Dit heeft als voordeel dat we minder belastingen hoeven te betalen. Over de winsten van de grondexploitaties behoren we namelijk met ingang van het jaar 2016 Vennootschapsbelasting (Vpb) te betalen.

4.4. De Nota Kostenverhaal geeft inzicht in alle verhaalsmogelijkheden voor de gemeente Oss
We beschikken momenteel al over een aantal verhaalsmogelijkheden. Deze zijn echter niet in één document allemaal beschreven. Door deze allemaal in één document vast te leggen is voor iedereen helder wat de mogelijkheden zijn.

4.5 Kostenverhaal wordt bij andere gemeenten al toegepast
De mogelijkheden om kosten te verhalen voor bovenwijkse (netwerk-) voorzieningen wordt op dit moment nog niet benut. Gemeentes in de regio (o.a. Eindhoven, Den Bosch, Uden en Tilburg) passen dit al jaren toe.
De gemeente Eindhoven heeft al een evaluatie op haar nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen uitgevoerd (oktober 2020). Hieruit komt naar voren dat de ontwikkelende partijen begrip hebben voor het kostenverhaal.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's

1.1 De landelijke wetgeving gaat veranderen
Op 1 juli 2022 staat de landelijke invoering van de Omgevingswet en de Aanvullingswet Grondeigendom gepland. De nu voorliggende nota's zijn opgesteld onder de vigerende wetgeving, maar houden rekening met de vernieuwde wetgeving. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet hoeven de Nota Grondbeleid, de Nota Grondprijsbeleid en de Nota Kostenverhaal naar verwachting dan ook niet aangepast te worden.

Waar moeten we rekening mee houden

a. Financiën
Door de Nota Kostenverhaal kunnen we een bijdrage voor de bovenwijkse (netwerk-) voorzieningen gaan vragen. Deze inkomsten zijn voor de periode 2022-2030 geraamd op circa € 16 miljoen.

b. Privacy
N.v.t.

c. Communicatie
Het grondbeleid, het grondprijsbeleid en de grondprijsbrief worden openbaar gemaakt en gepubliceerd op de website van de gemeente.

d. Uitvoering
De nota kostenverhaal wordt door afd. Vastgoedontwikkeling geïmplementeerd. Het toepassen van de nota kostenverhaal geschiedt door afd. Vastgoedontwikkeling, afd. RO en het Projectenbureau. Het optimale proces behoort hiervoor nog te worden opgesteld. De opzet is om deze berekeningen door de planeconomen te laten maken. De planeconoom krijgt voortaan ook een rol bij de uren berekeningen van de plannen van derden (anterieure overeenkomsten).

e. Overlegd met
- Afdeling Financiën en Control
- Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagen
- Nota Grondbeleid Gemeente Oss 2021 - 2031
- Nota Grondprijsbeleid Gemeente Oss 2021 – 2025
- Nota Kostenverhaal gemeente Oss 2022 - 2026
- Grondprijzenbrief Gemeente Oss 2022

Samenvatting

De gemeente Oss heeft de ambitie zich tot een 100.000+ gemeente te ontwikkelen. Hierbij hoort een forse toename van zowel woningen als bedrijventerreinen, welke onderkend is in de tussenrapportage van de *Taskforce versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen*. Hierbij hoort het vaststellen van de 3 nota's en de Grondprijzenbrief zodat we meer grip op de markt en de ontwikkelingen hebben. De markt pakt namelijk lang niet altijd de maatschappelijk gewenste en/of noodzakelijke ontwikkelingen op. Om dit wel te bewerkstelligen, kiezen we in ons beleid voor een dynamisch grondbeleid, waarbij de actieve grondpolitiek een optie is.

