Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : A.J.L. Meulensteen
Zaakdossiernummer : **zk25.00203**
Documentnummer : **2025.01744**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over Nota Grondbeleid 2025**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding
De huidige Nota Grondbeleid werd door de vorige gemeenteraad vastgesteld op 21 december 2017. De opgave in het fysiek domein is groot. Denk hierbij aan klimaatverandering, vergroening natuur en recreatie, de woningbouwopgave, bereikbaarheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijvigheid. De omvang en complexiteit van zowel deze lokale als regionale opgaven vraagt om een steeds grotere regierol van de gemeente om te komen tot een juiste verdeling van de beschikbare ruimte.
Om deze regierol te kunnen uitvoeren is, ten opzichte van de vorige nota, een daarbij passende en mogelijk actievere vorm van grondbeleid noodzakelijk. Deze actievere grondhouding wordt in deze nota inclusief een daarop aangepast afwegingskader verder uitgewerkt.
Daarnaast is het wettelijk kader dusdanig gewijzigd dat het actualiseren van de nota noodzakelijk is. Deze nota bevat een actualisatie van de uitvoeringskaders van het grondbeleid in Loon op Zand en (een actualisatie van) de daarbij behorende spelregels.

Op 12 september 2024 heeft er een toelichting op het grondbeleid plaatsgevonden om u te laten zien hoe grondbeleid werkt en wat de gevolgen zijn van keuzes in het grondbeleid.

Grondbeleid is een middel om als gemeente de ruimtelijke opgaven te realiseren. Het beleid staat daarmee ten dienste van de verschillende ruimtelijke beleidsdoelen zoals opgenomen in het huidige beleid, de programma's, en in de in 2024 vastgestelde Omgevingsvisie 2040 Loon op Zand.
Het grondbeleid is daarmee ondersteunend aan de overige beleidsdoelen.

Met deze nota neemt de gemeente een proactieve houding aan richting de markt en kan de gemeente, indien zij dit wenselijk acht, een actieve rol innemen door zelf risicodragend locaties aan te kopen en tot ontwikkeling te brengen.

Beslispunten
Wij stellen u voor:
1. De Nota Grondbeleid 2025 vast te stellen.
2. De Nota Grondbeleid 2017 in te trekken.
3. Het college te mandateren voor actieve grondaankopen tot € 1.000.000.
4. De reserve planherziening jaarlijks aan te vullen tot € 100.000 conform de Nota Grondbeleid 2025 vanuit de algemene reserve.

Beoogd effect

Met het vaststellen van een nieuwe Nota Grondbeleid:

- worden de kaders en uitgangpunten zoals die door de gemeente worden gehanteerd vastgelegd;
- kan de gemeente beter sturen op de realisatie van maatschappelijke ruimtelijke opgaves doordat zij meer mogelijkheden krijgt om in te grijpen op de grondmarkt en daarmee sturing te geven aan de ruimtelijke invulling van een plek;
- maakt de gemeente aan derden duidelijk hoe en onder welke voorwaarden de gemeente opereert op de grondmarkt;
- wordt voldaan aan gewijzigde wet- en regelgeving als gevolg van onder andere de komst van de Omgevingswet, wijzigingen in de BBV en consequenties van het Didam-arrest.

Argumenten

1.1 Met een nieuwe Nota Grondbeleid komen wij tegemoet aan de actuele ontwikkelingen

De afgelopen jaren zijn er verschillende grote ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op het grondbeleid van de gemeente Loon op Zand. De afgelopen jaren waren turbulente jaren op de woningmarkt. Tot 2022 zagen we hard oplopende huizenprijzen gevolgd door hard oplopende bouwkosten als gevolg van de oorlog in Oekraïne. In 2021 kwam er daarnaast het Didam- arrest van de Hoge Raad die ervoor zorgde dat veel gemeenten (waaronder ook Loon op Zand) haar uitgiftebeleid van gronden moest herzien. Op dit moment zien we weer snel stijgende woningprijzen, mede als gevolg van de schaarste in het aanbod. Grond is een middel dat de gemeente invloed geeft en het is daarom belangrijk dat het beleid deze actuele ontwikkelingen volgt.

1.2 De Nota Grondbeleid geeft inzicht in toepasbaarheid van het beleid

De Nota Grondbeleid 2025 vervangt de huidige nota welke is vastgesteld door de raad op 21 december 2017. Deze nota kende eveneens een vorm van situationeel grondbeleid maar had vooral een faciliterend karakter.

De nieuwe nota bepaalt aan de hand van een afwegingskader per situatie, waarbij de mate en urgentie bepalend zijn, de inzet van het grondbeleid. Per situatie wordt de best passende rol van de gemeente gekozen. In de nieuwe nota wordt dit keuzeproces concreter gemaakt dan in de vorige nota.

Met het aanpassen van de Nota Grondbeleid wordt daarnaast:

- ruimte gegeven aan het college om, binnen de aangegeven kaders, de keuze voor een bepaald type grondbeleid te maken;
- aan het college meer bevoegdheden toegekend om gronden te verwerven;
- het palet van instrumenten weergegeven die binnen de aangegeven kaders in te zetten zijn;
- voldaan aan de huidige wet- en regelgeving;
- de verschillende beleidsuitgangspunten opgenomen t.a.v. voorwaarden waaronder gronden ingekocht, beheerd, ontwikkeld en weer uitgegeven kunnen worden;
- aangegeven op welke wijze hierover verantwoording afgelegd dient te worden aan de raad.

1.3 Onze financiële verordening schrijft een periodiek actualisatie van het grondbeleid voor.

De huidige Nota Grondbeleid is in 2017 vastgesteld. In de financiële verordening is opgenomen dat de Nota Grondbeleid iedere 4 jaar moet worden vernieuwd. Met de nieuwe Nota Grondbeleid voldoen we aan de financiële verordening.

2.1 De nieuwe Nota Grondbeleid vervangt de oude nota

Met het vaststellen van de nieuwe Nota Grondbeleid moet de oude nota worden ingetrokken zodat deze niet meer geldend is.

3.1 Een actieve rol vraagt om ruimte om snel te schakelen

Tijdens de opiniërende ronde is besproken dat u belang hecht aan een actieve houding ten aanzien van de woningbouwopgave en heeft u een voorkeur uitgesproken om situationele kansen voor de andere ruimtelijke opgaves (bij voorkeur in samenspraak met medeoverheden) op te pakken. Hiervoor is het noodzakelijk dat er snel geschakeld kan worden. In de wereld van de grondtransacties, moeten keuzes soms binnen enkele weken genomen worden. Het is daarom belangrijk om naast een helder afwegingskader voor dynamisch grondbeleid ook de ruimte te creëren daarop snel te kunnen acteren. Daarom geeft u middels deze nieuwe nota het college de bevoegdheid strategische verwervingen uit te voeren binnen de door u vastgestelde kaders. Hiervoor geeft u het college het mandaat tot € 1.000.000 voor de actieve aankoop van gronden waarbij u achteraf wordt geïnformeerd als er gebruik wordt gemaakt van dit mandaat. Dit zal via een raadsinformatiebrief worden gedaan, uiterlijk 4 weken na gebruik van het mandaat.

4.1 Voorstudies zorgen voor een snellere start van een ontwikkeling.

Om tot een ontwikkeling te komen moet soms eerst een voorstudie worden uitgevoerd voor bijvoorbeeld stedenbouw, economische ontwikkeling, haalbaarheid etc. Door middel van deze voorstudie kan een ingezette koers uit bijvoorbeeld de Omgevingsvisie concreter worden gemaakt en kunnen binnenkomende initiatieven worden getoetst. Deze voorstudies worden door de gemeente zelf gedaan en kunnen niet door middel van kostenverhaal worden teruggehaald bij de ontwikkelaar.

Kanttekeningen

1.1 Samenhang met andere beleidsterreinen

Het grondbeleid is ondersteunend aan andere beleidsterreinen. Op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de beschikbare grondbeleidsinstrumenten dient de bekostiging hiervan vanuit dat domein gedragen te worden.

3.1 Mandaat is nodig om te kunnen handelen

In het geval voor een locatie op basis van het afwegingskader in de Nota Grondbeleid gekozen wordt voor actief grondbeleid, dan is het voor de uitvoering van deze keuze belangrijk om de juiste randvoorwaarden te hebben als gemeente. Denk hierbij in elk geval aan capaciteit en kennis van personeel, financiële middelen, maar ook de bereidheid om risico te nemen als gemeente. Als dit er niet is, kan de rol niet uitgevoerd worden. Zonder het verlenen van het mandaat zal deze actieve rol niet door het college kunnen worden opgepakt.

4.1 Budget voor voorstudies

Om tot strategische aankoop over te kunnen gaan en/of om bepaalde ontwikkelingen in gang te kunnen zetten is budget nodig voor voorstudies. Met dit budget kunnen onderzoeken worden gedaan waarmee een strategische aankoop of bepaalde ontwikkeling onderbouwing krijgt voor de realisatie. Zonder dit budget kan de beoogde rol van de gemeente niet worden uitgevoerd.

Financieel

Het grondbeleid is ondersteunend aan andere beleidsterreinen. Op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de beschikbare grondbeleidsinstrumenten dient de bekostiging hiervan vanuit dat domein gedragen te worden en in de begroting verwerkt. Er zijn dus in de basis geen middelen binnen onze begroting aanwezig om de instrumenten in te zetten.
In directe zin krijgt bij het goedkeuren van de Nota Grondbeleid de reserve planherziening een vaste waarde van € 100.000. Hiermee kan er snel worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven, zoals het situationeel grondbeleid ook is bedoeld. Dit budget wordt jaarlijks aangevuld tot

het hiervoor genoemde bedrag. Dit dient verankerd te worden in de begroting. Hiervoor wordt een onttrekking gedaan uit de algemene reserve om de reserve jaarlijks aan te vullen.

Actieve aankopen tot € 1.000.000 mogen door het college worden gedaan op basis van het mandaat. Een aankoop heeft een negatief effect op de liquiditeit van de gemeente op korte termijn, op middellange termijn zal de investering in principe worden terugverdiend.
Achteraf wordt u actief geïnformeerd als er gebruik wordt gemaakt van dit mandaat. Tevens wordt de aankoop dan ook financieel verwerkt. De aankopen zullen daarbij gronden betreffen voor locaties die de gemeente in de toekomst wil ontwikkelen. Dit om de gewenste ontwikkeling op een bepaalde locatie mogelijk te maken. In een aantal gevallen zal dit daarna een winstgevende ontwikkeling betreffen en worden de middelen terugverdiend, maar het kan ook alleen een maatschappelijk gewenst effect opleveren en vanuit die optiek binnen een beleidsveld budgettair voorzien te worden. In de raadsinformatiebrief die wordt toegestuurd naar aanleiding van het gebruik van het mandaat zal worden aangegeven hoe de kosten voor de aankoop in de begroting wordt verwerkt. Dit kan afhankelijk van de situatie verschillen bijvoorbeeld door een toekomstige grondexploitatie, een verkoop op een latere termijn of op andere wijze. Indien er aankopen zijn boven dit mandaat dan zal er een separaat raadbesluit worden gevraagd door het college.

Personele lasten ontstaan pas op het moment dat er een besluit genomen wordt om actief gronden te verwerven op basis van deze nota. Afhankelijk van de omvang van dat project dient capaciteit beschikbaar te zijn om de werkzaamheden te verrichten. De beschikbare capaciteit van het personeel is mede bepalend voor de te maken keuzes op basis van de nota. Bij het maken van de keuze om wel/ niet actief grondbeleid toe te passen is dit om die reden een punt van afweging.

Voortgang

Na vaststelling van de Nota Grondbeleid 2025 zullen de uitgangspunten uit deze nota worden geïmplementeerd. Ter uitwerking hiervan zal door het college periodiek een grondprijzenbrief vaststellen en u hierover informeren middels een raadsinformatiebrief. Daarnaast biedt het college u de Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 (voorheen bekend onder de naam Nota Kostenverhaal) aan ter vaststelling. Hierin zitten onder andere verschillende technische uitwerkingen van het grondbeleid.

De mandaatregeling zal moeten worden aangepast naar aanleiding van besluitvorming over de Nota Grondbeleid.

Communicatie

De Nota Grondbeleid 2025 publiceren we zodat iedereen deze kan raadplegen.

Bijlagen

2025.02071 Nota Grondbeleid 2025

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
C.A. de Haas	H.A.G. Ronnes

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 februari 2025, nummer. 2025.01744

b e s l u i t :

1. de Nota Grondbeleid 2025 vast te stellen.
2. de Nota Grondbeleid 2017 in te trekken.
3. om het college te mandateren voor actieve grondaankopen tot € 1.000.000
4. om de reserve planherziening jaarlijks aan te vullen tot € 100.000 conform de Nota Grondbeleid 2025 vanuit de algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter, griffier,