23vra00177

Voorstel Gemeenteraad

Datum B&W vergadering:	07-11-2023
Datum Raadsvergadering:	07-12-2023
Afdeling:	RUIMTE
Raadscie:	
Portefeuillehouder:	Ralph Diederen
Steller:	Emmy Laux

Onderwerp
Nota Grondbeleid 2024

Korte inhoud
In de Nota Grondbeleid geeft de raad de strategische kaders weer voor het ruimtelijk beleid. De voorliggende Nota Grondbeleid is geactualiseerd op grond van nieuwe wet- en regelgeving en een evaluatie van het grondbeleid in de afgelopen jaren. Belangrijke nieuwe wet- en regelgeving zijn onder meer de Omgevingswet en het Didam-arrest. Voorgesteld wordt om de komende periode een situationeel grondbeleid te voeren. Per situatie wordt nagegaan welke type grondbeleid het meest geschikt is. Het vaststellen van de Nota Grondbeleid behoort tot het primaat van de raad.

Aanleiding
In de Nota Grondbeleid geeft de raad de strategische kaders weer voor het ruimtelijk beleid. De laatst vastgestelde nota heeft betrekking op het tijdvak 2011-2015. Onder meer vanwege de invoering van de Omgevingswet is gewacht met actualisatie van de Nota Grondbeleid. Omdat de invoering diverse malen is uitgesteld, heeft actualisatie van de Nota Grondbeleid langer op zich laten wachten dan was voorzien. Nu dat duidelijk is dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 wordt ingevoerd, ligt de geactualiseerde Nota Grondbeleid ter besluitvorming voor.

In de voorliggende Nota Grondbeleid 2024 zijn de kaders van het grondbeleid vastgelegd. Deze kaders zijn voornamelijk gebaseerd op de toekomstvisie van het ruimtelijk beleid, de evaluatie van het grondbeleid tot en met 2022, de huidige economische omstandigheden en nieuwe wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet en het Didam-arrest.

Overwegingen
Middels het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2024 worden de volgende beleidsuitgangspunten vastgesteld:

Actualisatie Nota Grondbeleid
• De Nota Grondbeleid wordt periodiek geactualiseerd op basis van een evaluatie van het gevoerde grondbeleid.

Evaluatie Grondbeleid tot en met 2022
• Uit oogpunt van een solide financieel beleid wordt geen directe relatie gelegd tussen de opbrengsten die voortvloeien uit de bouwgrondexploitatie en het realiseren van maatschappelijke voorzieningen.

Gemeentelijk Grondbeleid
• De gemeente kiest voor een situationeel grondbeleid. Per situatie wegen we af welke type grondbeleid geschikt is. De mogelijkheid bestaat om situationeel een actief grondbeleid te voeren, mits het financiële risico aanvaardbaar is.

In geval van publiek-private samenwerking zal per plan worden beoordeeld welke vorm van samenwerking wordt aangegaan. Bij deze beoordeling spelen aspecten als grondpositie, risico en complexiteit van het plan een belangrijke rol.
• Strategische grondverwerving vindt indien nodig plaats om belangrijke gemeentelijke en/of maatschappelijke functies te realiseren die de markt niet oppakt en/of niet op de beschikbare locaties kunnen worden ontwikkeld.
De gemeenteraad verleent het college toestemming voor strategische verwervingen tot € 1 miljoen per aankoop. Voorafgaand aan de aankoop vindt afstemming plaats met het presidium.
• Minnelijke verwerving heeft de voorkeur van de gemeente omdat dit verstoring van de verhoudingen tussen de burgers en de gemeente voorkomt. Indien de verwerving enige omvang heeft, zal een onafhankelijke taxatie plaatsvinden om de waarde van het onroerend goed te bepalen.
• De gemeente wenst van het instrument van onteigening zo min mogelijk gebruik te maken, maar houdt de mogelijkheid wel open in geval van zwaarwegende argumenten.
• De gemeente zal een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet inzetten daar waar het noodzakelijk wordt geacht. Om de marktwerking niet te verstoren wordt prudent omgegaan met dit instrument.
• De uitgifte van grond vindt in hoofdzaak plaats door verkoop. De gemeente is terughoudend met het toepassen van erfpacht. Het instrument erfpacht wordt alleen ingezet om gewenste maatschappelijke ontwikkelingen te stimuleren. In geval van erfpacht wordt een erfpachtovereenkomst opgesteld en de hierin opgenomen erfpachtcanon is marktconform.
• De grondprijzen van de uit te geven gemeentelijke gronden worden als volgt bepaald:
    - Particuliere woningbouw: residuele grondwaarde en/of onafhankelijke taxatie.
    - Gronden t.b.v. projectontwikkelaars: residuele grondwaarde en/of onafhankelijke taxatie.
    - Sociale woningbouw: comparatieve methode.
    - Bedrijventerreinen en bedrijfskavels: comparatieve methode en/of onafhankelijke taxatie.

De grondprijzen worden nader uitgewerkt in de Grondprijzennota gemeente Beek. Deze nota wordt jaarlijks geactualiseerd; bij voorkeur gelijktijdig met het opstellen van de begroting voor het volgende begrotingsjaar
• De gemeente geeft de voorkeur aan privaatrechtelijk kostenverhaal middels anterieure overeenkomsten. In deze overeenkomsten worden afspraken op maat gemaakt tussen de gemeente en initiatiefnemer, in het bijzonder voor wat betreft het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen.
Wanneer de gemeente en de initiatiefnemer niet tot een overeenkomst komen, vindt verhaal van kosten en financiële bijdragen via de publiekrechtelijke weg plaats. Daarenboven kan de gemeente, ook in geval van een overeenkomst, mede via publiekrechtelijke weg verhaal van kosten en financiële bijdragen waarborgen.
• De financiële bijdrage bedraagt € 12 per m2 uitgeefbare grond. Indien de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving én er sprake is van een structuurversterking die past binnen de transformatieopgave van de woningmarkt, kan worden afgezien van een financiële bijdrage.
• Nadeelcompensatie wordt doorberekend aan de initiatiefnemer van de ontwikkeling. Als de gemeente zelf initiatiefnemer is, worden de kosten van nadeelcompensatie ondergebracht binnen het plan.

Beheer onroerend goed
• Het tijdelijke beheer van onroerende zaken die voor herontwikkeling in aanmerking komen vindt plaats tegen minimale kosten. Daarnaast wordt gestreefd, indien haalbaar, naar maximalisatie van de opbrengsten middels tijdelijke exploitatie van de onroerende zaken.

Risicomanagement
• In het kader van actief risicomanagement worden gelijktijdig met het actualiseren van de grond-exploitatieberekeningen (2x per jaar: bij de begroting en de jaarrekening) de risico's geïnventariseerd, geclassificeerd en gekwantificeerd. Waar nodig worden beheersingsmaatregelen getroffen en wordt nagegaan in hoeverre de beschikbare weerstandscapaciteit (= de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken) voldoende is om de resterende risico's af te dekken.

Financiële kaders
• De grondexploitaties worden 2x per jaar geactualiseerd. Actualisatie vindt plaats bij de begroting en de jaarrekening. De uitkomsten van deze actualisatie worden op basis van de nominale waarde verwerkt in de begroting en de jaarrekening.

• Winsten binnen de grondexploitatie worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Tussentijdse winstneming (via de 'percentage of completion (POC) methode') vindt plaats als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- de grond moet zijn verkocht; én
- de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie verantwoord).
• Als bij een grondexploitatie sprake is van een verwacht verlies dan wordt ter hoogte van dit verlies een voorziening getroffen welke in mindering wordt gebracht op de boekwaarde van de grondexploitatie. Alleen in die gevallen waarbij onomstotelijk vast staat dat er sprake is van een onvoorwaardelijk verlies, dan zal dit worden verwerkt in een (niet herstelbare) afboeking van de boekwaarde van de grondexploitatie.
• De van ontwikkelaars/initiatiefnemers ontvangen bijdragen voor de versterking van de omgevingskwaliteit worden gestort in de 'bestemmingsreserve omgevingskwaliteit'. De middelen worden aangewend voor het realiseren van de volgende thema's die zijn afgeleid uit het bestuursakkoord, het collegeprogramma en/of de structuurvisie:
- Woningmarkt;
- Werkgelegenheid / bedrijvigheid
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid
- Vergroening

Deze thema's worden gerealiseerd middels uitvoering van de projecten die zijn vermeld in de projectenagenda (= dynamisch document).

Verder is in de Nota Grondbeleid opgenomen dat de grondprijzen nader worden uitgewerkt in de Grondprijzennota. Deze nota is in concept gereed. Het vaststellen van de Grondprijzennota behoort tot de bevoegdheid van het college. Zodra de raad een besluit heeft genomen over de Nota Grondbeleid dan zal de Grondprijzennota ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Financiële overwegingen

De ontvangen financiële bijdragen van initiatiefnemers (€ 12 per m2 uitgeefbare grond) zijn tot en met boekjaar 2022 gestort in de subfondsen van de reserve versterking omgevingskwaliteit. Voorgesteld wordt om per 2023 een nieuwe reserveomgevingskwaliteit te vormen met een breder beleidskader zonder subfondsen. Daartoe worden de per aanvang 2023 in de reserve versterking omgevingskwaliteit beschikbare middelen van € 829.359 gestort in de nieuw te vormen reserveomgevingskwaliteit, te verwerken in de Jaarrekening 2023. Hiervan is € 671.449 geoormerkt in de P&C-cyclus ter dekking van toekomstige uitgaven en is € 157.910 vrij beschikbaar, zoals toegelicht in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Aan dit voorstel zijn verder geen directe financiële consequenties verbonden.

Communicatie

Het besluit van de raad wordt op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd.

Beslispunten

1. Vaststellen van de Nota Grondbeleid 2024.
2. Opheffen van de reserve Versterking Omgevingskwaliteit en de per aanvang 2023 in deze reserve beschikbare middelen van € 829.359 storten in de nieuwe reserve Omgevingskwaliteit.

Beek,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK,

Joop Crucq	Christine van Basten-Boddin
Gemeentesecretaris	Burgemeester

Besluit Gemeenteraad

De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 07-11-2023;

Besluit:

1. De Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen.
2. Opheffen van de reserve Versterking Omgevingskwaliteit en de per aanvang 2023 in deze reserve beschikbare middelen van € 829.359 storten in de nieuw te vormen reserve Omgevingskwaliteit.

Beek, 07-12-2023
GEMEENTERAAD,

Guliël Erven	Christine van Basten-Boddin
Raadsgriffier	Voorzitter