

## Raadsvoorstel

|                               |                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Commissievergadering</b>   | : Ruimte                                     |
| Titel                         | : Nota Grondbeleid 2022                      |
| Onderwerp                     | : Vaststellen Nota grondbeleid 2022          |
| Portefeuillehouder/Teamleider | : Fimke Hijlkema en Marcel Bos/ Walter Buijs |
| Extern zaak ID (zaakcode)     | :                                            |

### Datum collegevergadering

12 april 2022

### Voorgesteld besluit

Te besluiten om:

1. Ruimtelijk beleid op een doeltreffende en doelmatige wijze te realiseren

Daarvoor:

2. Actief en facilitair grondbeleid te voeren
3. Aan te sluiten bij huidige en (voorzienbare) toekomstige wet- en regelgeving
4. Het transparantie- en fairplay-beginsel te hanteren

Daarvoor

5. De Nota Grondbeleid 2022 vast te stellen
6. De Nota Grondbeleid 2011 in te trekken

### Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

## Inleiding

Het grondbeleid draagt bij aan de realisering van ambities en doelstellingen van de gemeente. Tevens wordt met het grondbeleid bereikt dat in de ruimtelijke ontwikkelingen een evenredige verdeling van kosten en opbrengsten wordt gemaakt tussen gemeente en grondeigenaren waarbij inzicht wordt gekregen in de risico's en hoe deze risico's in projecten worden beheerst.

De huidige Nota Grondbeleid dateert van 2011. In de tussentijd zijn diverse wijzigingen aangebracht in landelijke wet- en regelgeving, waaronder het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Tevens staan gemeenten aan de vooravond van de nieuwe Omgevingswet. Dit alles heeft impact op het grondbeleid. Ook de ruimtelijke ontwikkelingskansen en ambities van de gemeente zijn reden om de nota te herzien. Voorafgaand aan de Nota Grondbeleid is de Woon(zorg)visie vastgesteld. De Nota grondbeleid is complementair aan de Woon(zorg)visie.

## Argumenten

### *1.1. Hiermee geeft u de kaders aan voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid.*

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid geeft u de kaders aan waarbinnen het college van B&W en de ambtelijke organisatie het grondbeleid kunnen uitvoeren en welke instrumenten de gemeente hiertoe inzet. Het Grondbeleid is daarom geen doel op zich maar een middel om de doelen en ambities van de gemeente te bereiken.

### *2.1. Het voeren van een actief grondbeleid heeft tot doel te komen tot een versnelling van de woningbouw.*

Bij de huidige situatie op de woningmarkt past een actieve rol voor de gemeente. Wij willen dat er een versnelling komt in de woningbouwontwikkelingen. Om dit te bewerkstelligen gaat de gemeente ook zelf weer locaties ontwikkelen en kavels uitgeven. Dit gebeurt naast de particuliere ontwikkelingen.

De nota bepaalt dat de gemeente per project of situatie of de grond zelf in ontwikkeling wordt genomen, of een samenwerking met de markt aangegaan wordt, of dat de ontwikkeling geheel of gedeeltelijk wordt overgelaten aan de markt (adaptief beleid).

### *2.2. De nota maakt zowel actief en faciliterend grondbeleid mogelijk.*

Met dit beleid behalen we als het ware op twee fronten maximaal rendement: zowel de gemeente als de markt bouwen woningen in onze gemeente. Wat we goed vinden voor onze inwoners willen we zo duurzaam mogelijk realiseren. Adaptief beleid geeft de gemeente vrijheid en flexibiliteit om die keuze te maken en grip te houden op de ruimtelijke ontwikkelingen en bijbehorende financiële risico's.

### *3.1. Hiermee zijn we voorbereid op (toekomstige) wet- en regelgeving*

Hiervoor zijn in de Nota Grondbeleid naast de huidige regelgeving ook de Omgevingswet en de aanpassingswetten Omgevingswet opgenomen. De Omgevingswet is één integrale wet die beoogt alle regelgeving op de fysieke leefomgeving te bevatten. De Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet bundelt de verschillende wettelijke regimes en instrumenten ten aanzien van grondeigendom. De ingangsdatum van de Omgevingswet is op dit moment nog onzeker, beoogd is 1 januari 2023.

### *3.2. Hiermee scheppen we duidelijkheid*

Het voorliggende grondbeleid biedt particuliere - en professionele ontwikkelaars maar ook de gemeentelijke organisatie duidelijkheid. Het is nu duidelijk hoe de gemeente omgaat met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en welke werkwijze wordt toegepast binnen de gegeven kaders (waaronder geldend overig beleid).

### *3.3. Hiermee geven we uitvoering aan de verplichtingen uit Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)*

De verplichtingen die opgenomen zijn in de BBV zijn opgenomen en aangepast in de Nota Grondbeleid 2022.

#### *4.1. Het is verplicht deze beginselen te hanteren*

Transparantie en fair play maken onderdeel uit van behoorlijk bestuur en gelden ook voor privaatrechtelijke handelingen. In de Nota Grondbeleid staan de transparantie en fair play beginselen om die reden voorop. In het grondbeleid hebben vervreemding en verwerving van onroerende zaken een prominente rol. Dit moet op een transparante en eerlijke wijze plaatsvinden. Vandaar dat de wetgever en de rechter hier ook zware regels aan gesteld hebben.

#### *5.1 De nota geeft concrete handvatten hoe we om kunnen gaan met onze rol en positie in ruimtelijke ontwikkelingen.*

### **Kanttekeningen**

#### *2.1 Ontwikkelingen zijn bij actief grondbeleid risicovoller*

- De gemeente kan besluiten dat vanwege belangrijke beleids- maatschappelijke redenen een ontwikkeling doorgang moet vinden. Indien de gemeente zelf de ontwikkeling ter hand neemt betekent dit dat er vooraf geïnvesteerd moet worden. Actieve grondpolitiek betekent dat er strategische aankopen worden gedaan.
- Indien de gemeente zelf bouwrijpe kavels gaat uitgeven zorgt de gemeente ook voor de bijpassende ruimtelijke procedures (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). Uitgangspunt is dat de exploitaties kostendekkend zijn. De vooraf gemaakte kosten worden in de exploitaties verrekend.
- Het afzetrisico van de kavels ligt bij de gemeente. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt lijkt het risico dat kavels niet verkocht worden beperkt. Temeer, als we voor de juiste doelgroepen bouwen en daarmee aan de vraag om woningen voldoen.

#### *5.1 De nota Grondbeleid beschrijft uitsluitend de ruimtelijke ontwikkeling*

Het grondbeleid geeft u een kader om richting aan de ruimtelijk ontwikkelingen te geven en biedt ruimte om deze ontwikkelingen af te stemmen op de bestuurlijke ambities. Flankerend beleid als snippergroep en grondprijzen zijn aanvullend daarop. Hiervoor zijn er aparte nota's.

### **Financiële toelichting**

Het vaststellen van de Nota Grondbeleid heeft geen financiële consequenties.

### **Vervolg**

Publicatie op website Gemeente Ooststellingwerf

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris

, burgemeester.

### **Bijlagen**

1. De Nota Grondbeleid 2022
2. Raadsbesluit Nota grondbeleid 2022

### **Geheime stukken**

geen