Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 6

Datum B&W-besluit 12 januari 2021

Voor de raadsvergadering van
17 februari 2021

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Bram van Uden, b.van.uden@amstelveen.nl
Petra Kegge, p.kegge@amstelveen.nl
020- 540 4915/4300

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 4 februari 2021

Onderwerp

Nota grondbeleid 2021.

Gevraagd besluit

1. Kennisnemen van de hoofdlijn van het vernieuwde grondbeleid voor de gemeente Amstelveen:
   a. met als doelstelling het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen;
   b. met als koers het voeren van een situationeel grondbeleid en het per ruimtelijke ontwikkeling toepassen van maatwerk;
   c. het werken met de routekaart voor de keuzes in grondbeleid bij locatie- en gebiedsontwikkelingen.
2. In afwijking van artikel 5 van de financiële verordening 2017 instemmen met delegatie aan het college van B&W voor het vaststellen van kleine grondexploitaties tot een maximale kredietbehoefte van € 100.000,-, waarbij het college zich in het eerstvolgende P&C-document verantwoordt over het gebruik van de gedelegeerde bevoegdheid inclusief de hoogte van het krediet.
3. De financiële verordening bij de eerstvolgende herziening aan te passen op basis van het vorige besluitpunt.
4. De nota grondbeleid 2021 vast te stellen.
5. De nota grondbeleid 2021 per datum raadsbesluit in werking te laten treden en op dat moment de oude nota grondbeleid 2012 te laten vervallen.
6. Als uitwerking van de nota grondbeleid een onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden van strategisch verwervingsbeleid.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De nota grondbeleid 2021 draagt bij aan de realisatie van het ruimtelijke beleid van de gemeente Amstelveen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De nota grondbeleid 2021 vaststellen ter vervanging van de nota grondbeleid 2012. In de nota grondbeleid 2021 wordt vastgelegd op welke wijze de gemeente de ruimtelijke ontwikkelingen faciliteert en stuurt vanuit het grondbeleid.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5. Ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

Het ruimtelijke domein is voortdurend in beweging. De (markt)omstandigheden veranderen en de vraag naar (betaalbare) woningen blijft onverminderd groot. De gemeente zet in op een beheersbare groei, die de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen, economie, duurzaamheid en gezondheid verwezenlijkt. Het grondbeleid is een middel om de (ruimtelijke) ambities te verwezenlijken. De gemeente heeft de keuze uit een spectrum van actief- tot proactief of passief faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid treedt de gemeente op als private partij in de grondmarkt. Voor eigen rekening en risico voert de gemeente dan de grondexploitatie. Bij proactief faciliterend grondbeleid denkt de gemeente actief mee met private partijen en beschouwt zich als een partner in het project, waarbij zij slechts geen of een beperkt risico bereid is te nemen. Bij passief faciliterend grondbeleid stuurt de gemeente op basis van haar publiekrechtelijke bevoegdheden. De kosten die de gemeente maakt om het plan te faciliteren verhaalt zij op de private partij. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de private partij. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling ongewenst is dan werkt de gemeente niet mee.
De gewenste mate van regie en het risico voor de gemeente zijn belangrijke factoren voor de afweging in de koers van het grondbeleid. Vervolgens heeft de gemeente het grondbeleidsinstrumentarium om concreet uitvoering te geven aan de gekozen koers in het grondbeleid.
De huidige nota grondbeleid uit 2012 sluit niet goed meer aan bij de ontwikkelingen die gaande zijn in het ruimtelijk domein. De nota gaat uit van faciliterend grondbeleid en geeft weinig ruimte voor maatwerk. Daarnaast zijn verwijzingen naar aanpalend beleid verouderd. De nota grondbeleid 2021 geeft afwegingskaders waarbinnen de gemeente situationeel haar positie kan afwegen en bepalen. Daarnaast zijn de actualiteiten verwerkt in de nota. Dit met als doel bij te dragen aan de (ruimtelijke) beleidsambities.

Argumenten

1. Hoofdlijn grondbeleid: de gemeente kiest voor een situationeel grondbeleid als koers.
   Amstelveen heeft geen uitgesproken voorkeur in de koers van haar grondbeleid. In de omgevingsstrategie van beheersbare groei past een situationele koers. Dit betekent dat als de ruimtelijke ontwikkeling in belangrijke mate bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen, Amstelveen kiest voor een actieve of proactieve houding. Hierbij wegen de risico's altijd mee in de mate waarin een (pro)actieve houding wordt aangenomen. Als de ruimtelijke ontwikkeling de gemeentelijke ambities in beperkte mate dient, dan kiest de gemeente voor passief faciliterend grondbeleid. Mocht de ruimtelijke ontwikkeling de belangen van de gemeente schaden, het kostenverhaal niet te verzekeren zijn en/of economisch niet uitvoerbaar blijken te zijn, dan werkt de gemeente niet mee aan de ontwikkeling. Met het afwegingskader in de nota grondbeleid 2021 kan de gemeente haar koers voor een ruimtelijke ontwikkeling bepalen. De huidige nota grondbeleid 2012 biedt deze mogelijkheid niet en gaat uit van hoofdzakelijk (passief) facilitair grondbeleid.
2. Delegatie van vaststellen van kleine grondexploitaties draagt bij aan snellere ontwikkeling en wordt geregeld via de nota grondbeleid.
   De nota grondbeleid regelt ook de delegatiebevoegdheid tussen college van B&W en gemeenteraad. Eén van de aspecten is het vaststellen van grondexploitaties. Dit is vanuit het budgetrecht aan de gemeenteraad voorbehouden (zie artikel 5 van de financiële verordening gemeente Amstelveen 2017). Binnen de gemeente zijn er vaak kleine (vooral facilitaire) grondexploitaties (met een kredietbehoefte tot € 100.000,-). Om deze apart aan de gemeenteraad voor te leggen gaat meestal te ver en dan wordt gewacht op het eerste moment in de planning & control cyclus (jaarrekening, tweede tijdvak rapportage). Om de ontwikkeling te versnellen wordt voorgesteld de bevoegdheid tot vaststellen van kleine grondexploitaties (met een kredietbehoefte tot € 100.000,-) te delegeren aan het college. Het college zal via de reguliere planning & control cyclus verantwoording afleggen aan de gemeenteraad over de voortgang van deze grondexploitaties.

3. Delegatie zal worden bestendigd bij de eerstvolgende actualisatie van de financiële verordening.

Thans staat geen actualisatie van de financiële verordening gepland. Wanneer dit aan de orde is zal de delegatie conform besluitpunt twee hierin worden verwerkt.

4. Vaststellen van de nota grondbeleid 2021 is een raadsbevoegdheid.
   Met het vaststellen van de vernieuwde nota grondbeleid geeft de gemeenteraad een kader aan het college van B&W en ambtelijke organisatie voor toepassing bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.
5. Nadat de nieuwe nota is vastgesteld wordt de oude buiten werking gesteld.
   Zoals aangegeven, de nota grondbeleid uit 2012 is verouderd en kan na inwerkingtreding van de vernieuwde nota grondbeleid 2021 buiten werking worden gesteld.
6. Het college stelt voor deze een onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden en wenselijkheid van strategisch verwervingsbeleid zodat dit betrokken kan worden bij formatie van een volgend college.
   Strategisch verwervingsbeleid is een grondbeleidsinstrument wat op de langere termijn (termijn langer dan zes jaar) kan bijdragen aan ruimtelijke en maatschappelijke doelen. De komende jaren heeft de gemeente nog een beperkte hoeveelheid grondeigendom waar op beperkte schaal ontwikkelingen mogelijk zijn. Hiervan zit een deel in de lopende grondexploitaties en voor een deel zijn prognoses meegenomen in de Perspectiefnota. Op de lange termijn kan de gemeente nadenken of verwervingen op specifieke locaties wenselijk en mogelijk zijn. De condities waaronder verwervingen mogelijk zijn en de strategie hiervoor kan de gemeenteraad, als uitwerking van de nota grondbeleid, vaststellen in een nota strategisch verwervingsbeleid. Het huidige college zal hierover naar verwachting geen besluit nemen, dit is voorbehouden aan een volgend college. Wel stelt het college voor deze periode te gebruiken om onderzoek te doen naar de mogelijkheden van strategisch verwervingsbeleid en de wenselijkheid daarvan.

Kanttekeningen

De nota grondbeleid 2021 is een dynamisch document en zal na vaststelling van tijd tot tijd moeten worden geactualiseerd, mede afhankelijk van wijzigingen in de gemeentelijke kaders en/of nieuwe wetgeving.
Vigerende wetgeving is het uitgangspunt voor deze nota grondbeleid. Bij de invoering van de Omgevingswet zullen veranderingen plaatsvinden in het instrumentarium en de terminologie van het grondbeleid. Waar nodig zal het grondbeleid hierop worden aangepast.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan het vaststellen van de nota grondbeleid 2021.Voor de uitvoering van het onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid van strategisch verwervingsbeleid wordt een budget vrijgemaakt van € 25.000,- te dekken uit de lopende budgetten voor beleidsontwikkeling in 2021.

Communicatie

Na vaststelling zal de nota grondbeleid 2021 via de website van de gemeente Amstelveen raadpleegbaar zijn.

Procedure

Na vaststelling zullen het college en de ambtelijke organisatie het grondbeleid uitvoeren. Tegen deze nota staat geen bezwaar of beroep open.

Bijlagen

Nota grondbeleid 2021.

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Kennisnemen van de hoofdlijn van het vernieuwde grondbeleid voor de gemeente Amstelveen:
   a. met als doelstelling het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen;
   b. met als koers het voeren van een situationeel grondbeleid en het per ruimtelijke ontwikkeling toepassen van maatwerk;
   c. het werken met de routekaart voor de keuzes in grondbeleid bij locatie- en gebiedsontwikkelingen.
2. In afwijking van artikel 5 van de financiële verordening 2017 instemmen met delegatie aan het college van B&W voor het vaststellen van kleine grondexploitaties tot een maximale kredietbehoefte van € 100.000,-, waarbij het college zich in het eerstvolgende P&C-document verantwoordt over het gebruik van de gedelegeerde bevoegdheid inclusief de hoogte van het krediet.
3. De financiële verordening bij de eerstvolgende herziening aan te passen op basis van het vorige besluitpunt.
4. De nota grondbeleid 2021 vast te stellen.
5. De nota grondbeleid 2021 per datum raadsbesluit in werking te laten treden en op dat moment de oude Nota grondbeleid 2012 te laten vervallen.
6. Als uitwerking van de nota grondbeleid een onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden van strategisch verwervingsbeleid.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 februari 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens