



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
650815

Datum voorstel: 12 december 2024

Onderwerp: Nota Grondbeleid 2024 en Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen

Zaaknummer
650807

Inleiding:

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit betekent dat binnen het grondbedrijf veranderingen hebben plaatsgevonden op basis van wet- en regelgeving. De gemeente wil het huidige woon-, werk- en leefklimaat in stand houden en waar mogelijk verbeteren. Het grondbeleid is een middel om deze ambities waar te maken. De gemeente zet het situationele grondbeleid voort en noemt dit voortaan dynamisch grondbeleid. De houding en rol ligt niet op voorhand vast. Bij ieder ruimtelijk initiatief maakt gemeente Boekel een zorgvuldige afweging welke houding, rol en inzet van instrumenten het meest geschikt is. Het dynamisch grondbeleid geeft de gemeente de ruimte om waar nodig een actieve houding aan te nemen en de instrumenten van het grondbeleid in te zetten. Een aanvulling op de Nota Grondbeleid is het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen. In dit Programma staat hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke verplichting om kosten te verhalen en de bevoegdheid om een financiële bijdrage te verhalen bij private initiatieven. Dit voorstel gaat nader in op het nieuwe vast te stellen grondbeleid en informeert over de inhoud van het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

Geadviseerd besluit

1. De Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen en de Nota Grondbeleid 2013 en de Notitie actief grondbeleid van 2019 in te trekken;
2. Kennis te nemen van het Programma Kostenverhaal en hiervoor twee bestemmingsreserves in te stellen voor “verbetering fysieke leefomgeving” en “vereveningsfonds sociale woningbouw”.

Toelichting

1.1 De Nota Grondbeleid 2024 komt in plaats van de Nota Grondbeleid 2013 en Notitie actief grondbeleid 2019.

De gemeente Boekel heeft in 2013 het huidige grondbeleid vastgesteld. Op dat moment zat de gemeente midden in de gevolgen van de kredietcrisis en was er volop bouwgrond op voorraad. Daarom is in 2013 gekozen voor een passief grondbeleid. In 2019 was dat anders. Op dat moment wenste de gemeenteraad actief de gronden te verwerven in plan De Burgt en aan de gang te gaan met de Zuidwand. Toen is besloten om te kiezen voor een situationeel-actief grondbeleid. Dat betekent dat er per project opnieuw het grondbeleid wordt bekeken. Nu is het moment om het huidige grondbeleid te herzien naar de huidige tijd en dit tegelijkertijd aan te passen aan de huidige wet- en regelgeving binnen de Omgevingswet. Dit willen wij doen middels de Nota Grondbeleid 2024 die samen met Grondgidsen is opgesteld. Dit bedrijf is goed bekend in de regio en heeft bij diverse gemeenten dit proces (succesvol) doorlopen.

1.2 De gemeente wil het huidige woon-, werk- en leefklimaat in stand houden en waar mogelijk verbeteren.

Het grondbeleid is een middel om deze ambities waar te maken. De gemeente zet het situationele grondbeleid voort en noemt dit voortaan dynamisch grondbeleid. De houding en rol ligt niet op voorhand vast. Bij ieder ruimtelijk initiatief maakt gemeente Boekel een zorgvuldige afweging welke houding, rol en inzet van instrumenten het meest geschikt is. Het dynamisch grondbeleid geeft de gemeente de ruimte om waar nodig een actieve houding aan te nemen en de instrumenten van het grondbeleid in te zetten.

1.3 De Nota Grondbeleid geeft de gemeente Boekel handvatten om te komen tot beleidsoverwegingen en uitvoeringsprocessen.

De Nota Grondbeleid is op een dusdanige wijze opgesteld, zodat helder is op welke manier de afweging op het grondbeleid tot stand komt. De Nota gaat hierbij in op welke keuzemogelijkheden er zijn om te komen tot grondverwingen, gronduitgifte, afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers bij ruimtelijke initiatieven en hoe er wordt omgegaan met de financiële gevolgen bij deze verschillende keuzes.

Daarnaast zijn in de Nota ook reeds enkele keuzes gemaakt. Het gaat hierbij om de volgende onderdelen:

- Strategische verwervingen: om voortvarend te kunnen handelen bij kansen die zich voordoen als vastgoed te koop wordt aangeboden, is in de nota opgenomen dat het college bevoegd is om strategische gronden te verwerven met een maximale verwervingsprijs van € 1,0 miljoen per transactie. Deze bevoegdheid geldt voor verwervingen waarbij de getaxeerde waarde conform het huidig gebruik/functie gelijk of hoger is dan de koopsom. Het risico op een toekomstige afwaardering is hierdoor klein. Bij andere strategische verwervingen is het college bevoegd om een koopovereenkomst met ontbindende voorwaarde voor raadsinstemming of een optie tot koop te sluiten. Het college is bevoegd om strategisch te verwerven, tot het totaal van de strategische verwervingen een balanswaarde van maximaal € 5,0 miljoen heeft. Dit geeft het college de mogelijkheid om snel in te kunnen springen op kansen, zonder dat kostbare tijd verloren gaat om voor elke aankoop separaat budget aan te vragen bij de raad.
- Grondprijzen: De gemeente hanteert marktconforme grond- en uitgifteprijzen om te borgen dat er geen sprake is van staatssteun. De marktconforme prijs kan tot stand komen door een openbare selectie- of tenderprocedure, onderbouwd met een grondprijzadvies (grondprijzenbrief) of met een separate taxatie. De marktconforme grond- en uitgifteprijs is afgestemd op het (toekomstig) gebruik, de gewenste kwaliteit en het verdienmodel dat daarbij hoort. Het college stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast. De grondprijzenbrief voldoet aan de kaders zoals deze vastliggen in de Nota Grondbeleid 2024. Het college zorgt voor een solide onderbouwing van de grondprijzen en raadpleegt vooraf aan de besluitvorming een onafhankelijke taxateur.

2.1 Het Programma vermeldt hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke verplichting om kosten te verhalen en de bevoegdheid om een financiële bijdrage te verhalen bij private initiatieven.

Middels een collegebesluit is het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen vastgesteld. Dit Programma regelt de wettelijke verplichting om bij ruimtelijke initiatieven kosten te verhalen en de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen. Deze financiële bijdrage regelt dat initiatiefnemers meebetalen aan de opgaven die de gemeente heeft om het woon-, werk- en leefklimaat in stand houden en waar mogelijk verbeteren. Het gaat dan bijvoorbeeld om investeringen voor het herstellen van natuur, het aanleggen van nieuwe wegen of realiseren van recreatieve routes. De nieuwbouwplannen hebben er ook belang bij dat de gemeente deze investeringen doet. De nieuwe inwoners van Boekel maken ook

gebruik van het openbaar gebied. Daarom betaalt niet alleen de gemeente deze kosten, maar moeten de nieuwbouwplannen ook voor een deel meebetalen.

De bijdragen kunnen ook betrekking hebben op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Een initiatief dat minder sociale huurwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt de financiële bijdragen zodat deze sociale huurwoningen op een andere locatie extra gebouwd kunnen worden.

Voor een toelichting hoe de financiële bijdragen zijn opgebouwd, wordt verwezen naar de inhoud van het Programma, zoals opgenomen in bijlage 2.

2.2 Om de financiële bijdragen te kunnen reserveren dienen er twee bestemmingsreserves te worden ingesteld.

Bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving

De financiële bijdragen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving zijn gebaseerd op de gerealiseerde en te verwachten investeringen voor:

- het verbeteren van het landschap;
- de aanleg en bescherming van natuur;
- de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk - of regionaal belang;
- de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale - groenstructuur;
- stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen van wegen.

Om dit te borgen dient er een bestemmingsreserve “verbeteringen fysieke leefomgeving” te worden ingesteld. De financiële bijdragen fysieke leefomgeving van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in deze bestemmingsreserve. Uit de reserve betaalt de gemeente naar rato een deel van de investeringen (co-financiering). Het overige deel betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen. De bestemmingsreserve verbeteringen fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Boekel. De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve. De gemeentelijke grondexploitaties dragen ook bij aan de bestemmingsreserve.

Bestemmingsreserve vereveningsfonds sociale woningbouw

Het uitgangspunt is dat ieder nieuw initiatief voldoende sociale huurwoningen toevoegt, zoals omschreven in de woonvisie. Er kunnen redenen zijn dat een initiatiefnemer voor een specifiek initiatief minder sociale huurwoningen wil realiseren en dus wil afwijken van het woningbouwprogramma uit de woonvisie. Een initiatiefnemer kan het college verzoeken om af te wijken. Het college neemt hierover een beargumenteerde beslissing. Er zijn twee mogelijkheden om alsnog het woningbouwprogramma te realiseren; de initiatiefnemer realiseert zelf voldoende sociale huurwoningen op een andere locatie, of door te storten in het vereveningsfonds sociale woningbouw waarmee de gemeente de realisatie van de sociale huurwoningen op een andere locatie mogelijk maakt. Het college kan hierdoor sturen dat er voldoende sociale huurwoningen (per kern) gebouwd worden. Het vereveningsfonds is een bestemmingsreserve. De ontvangen stortingen zet de gemeente alleen in om extra sociale huurwoningen te realiseren.

Het instellen van een bestemmingsreserve is een raadsbevoegdheid.

Kanttekeningen

Indien er voor wordt gekozen om de Nota Grondbeleid 2024 niet vast te stellen voldoet het huidige beleid niet aan de huidige wet- en regelgeving van de Omgevingswet. Daarnaast blijft dan het huidige, verouderde beleid van kracht.

Op het moment dat er geen bestemmingsreserves worden ingesteld voor de “verbeteringen fysieke leefomgeving” en “vereveningsfonds sociale woningbouw” zullen de binnenkomende gelden bij nieuwe

initiatieven in de algemene dienst worden toegevoegd en is er geen borging dat deze gelden worden ingezet waarvoor ze zijn bedoeld.

Financiën

De Nota Grondbeleid 2024 heeft geen directe financiële gevolgen. Wel gaat de Nota in op hoe financiële gevolgen worden meegenomen in de afweging van de grondpolitiek. Dit gebeurt bijvoorbeeld door middel van het doorrekenen van een grondexploitatie. Bij elk initiatief wordt het plan beoordeeld op financiële haalbaarheid.

Door het instellen van een bestemmingsreserve “verbeteringen fysieke leefomgeving” en de bestemmingsreserve “vereveningsfonds sociale woningbouw” zullen de te ontvangen financiële bijdragen worden toegevoegd aan deze reserves om zo te borgen dat deze gelden hiervoor ook daadwerkelijk worden ingezet.

Participatie

Niet van toepassing.

Alternatieven

Het alternatief is om te blijven werken met de huidige Nota grondbeleid. Deze is echter niet meer conform huidige wet- en regelgeving. Ambtelijk wordt daarom geadviseerd in te stemmen met het actualiseren van het beleid middels de Nota Grondbeleid 2024.

Communicatie/publicatie

Na vaststellen van het Nota Grondbeleid 2024 zal deze op de website van de gemeente Boekel worden gepubliceerd. Tegelijkertijd met het Nota grondbeleid treedt ook het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen in werking. Deze bevatten beleidsregels en deze zullen daarom op de hiervoor gebruikelijke weg gepubliceerd worden via officiële bekendmakingen in het Gemeenteblad en een kennisgeving in het Weekblad Boekel Venhorst.

Uitvoering/Vervolg

Bij vaststelling van de Nota grondbeleid 2024 zal deze de datum van onderhavig besluit in werking treden. Gelijkzeitig zal ook het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen in werking treden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen

1. Nota grondbeleid 2024
2. Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen