Advies

Actualisatie Nota Grondbeleid

Doelenboom

Programma Maatschappelijk doel Beleidsdoel	**8** 8.2	**Goed wonen, goede bereikbaarheid** Gebiedsontwikkelingen faciliteren

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. de Nota Grondbeleid 'met en voor elkaar' vast te stellen;
2. de versie van de Nota Grondbeleid, te weten de Notitie grondbeleid 2009-2012 in te trekken.
3. een incidenteel budget van € 700.000 euro beschikbaar te stellen voor strategische grondaankopen, te verdelen in € 200.000 voor agrarische gronden en € 500.000 voor overige gronden. Dit budget gaat ten laste van de algemene reserve;

Toelichting

De handelingen die de gemeente momenteel doet op de grondmarkt zijn gebaseerd op de Notitie Grondbeleid 2009-2012, de paragraaf Grondbeleid en een tweetal beleidsregels. Deze notitie is toe aan een actualisatie, om de regelingen te consolideren en omdat de gebiedsontwikkeling sinds 2009 is veranderd. Daarom is de Nota Grondbeleid opgesteld, waarin het grondbeleid dat de gemeente wenst te voeren is omschreven. Het vaststellen van deze nota is een bevoegdheid van de raad.

Consequenties

Financieel	☑ Ja ☐ Nee	Majeure risico's	☐ Ja ☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☑ Nee	Beheer	☐ Ja ☑ Nee
Juridisch	☑ Ja ☐ Nee	Belanghebbenden	☐ Ja ☑ Nee
Beleid	☑ Ja ☐ Nee	Structuurvisie	☐ Ja ☑ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☑ Nee	Regie	
Deregulering	☐ Ja ☑ Nee	**Zaaknummer**	3350897

Bijlagen

1. Nota Grondbeleid 'met en voor elkaar'
2. Beleidsregel 'wanneer ben je de enige serieuze gegadigde voor snippergroen/restgrond en pacht?

Actualisatie Nota Grondbeleid

Samenvatting

De gemeente Texel wil flexibel omgaan met de vraagstukken die op het gebied van grondzaken spelen. Daarom kiest de gemeente ervoor om situationeel grondbeleid te voeren en daarbij per situatie te beschouwen wat de best passende vorm is. In het ene geval kan een meer actieve rol gewenst zijn, in het andere geval een meer faciliterende rol. De kaderstellende taak van de gemeenteraad wijzigt hierin niet. Bijvoorbeeld bij het vaststellen van een grondexploitatie of het vaststellen van bestemmingsplannen wordt de raad om besluitvorming gevraagd.

De gemeente heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking om te handelen op de grondmarkt. Deze staan in de Nota Grondbeleid beschreven. Een aantal belangrijke punten wordt hieronder belicht.

- Bij het verwerven van niet-agrarische gronden wordt afgesproken dat indien de oppervlakte groter is dan 100 m2 hiertoe een taxatie wordt gemaakt om zo te waarborgen dat een marktconforme prijs wordt betaald.
- Wanneer gronden verworven moeten worden, is het uitgangspunt dat dit op minnelijke wijze plaatsvindt. Alleen indien noodzakelijk wordt een voorkeursrecht volgens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten geplaatst. Onteigening wordt vermeden, maar kan nooit helemaal worden uitgesloten.
- Soms doen zich kansen voor op de grondmarkt. Bijvoorbeeld grond die wordt aangeboden op een strategische locatie of voor een voordelige prijs. Vaak is er dan geen mogelijkheid om de raad vooraf om goedkeuring voor de aankoop te vragen. Daarom is in de Nota Grondbeleid opgenomen dat de raad het college de bevoegdheid geeft om € 200.000,- aan agrarische, en € 500.000,- aan overige gronden te kopen zonder vooraf toestemming te vragen aan de raad. De raad wordt dan achteraf zo snel als mogelijk geïnformeerd over de aankoop. Bij het eerstvolgende product in de P&C cyclus wordt de raad gevraagd het budget weer aan te vullen tot maximaal € 700.000. De bedragen zijn gebaseerd op enerzijds wat gangbare bedragen zijn, anderzijds waarvan we inschatten dat we er goed mee uit de voeten kunnen.
- Bij gronduitgifte is grondverkoop het uitgangspunt. Het volledige eigendom wordt daarmee overgedragen. Bij uitzondering wordt uitgifte via verhuur, (erf-)pacht of recht van opstal overwogen.
- De grondprijzen die de gemeente hanteert zijn marktconform. Voor sociale woningbouw en de verkoop van snippergroen of restgrond hanteert de gemeente een normatieve grondprijs. In overige situaties wordt de grondprijs door middel van berekening en taxatie bepaald.
- Zoals in de afgelopen jaren reeds is gedaan worden de grondexploitaties tweemaal per jaar geactualiseerd. Bij aanzienlijke wijzigingen wordt de raad geïnformeerd en waar nodig om een voorziening gevraagd. Bij de herziening van de grondexploitaties wordt jaarlijks een (financiële) risicoanalyse uitgevoerd.

Met bovenstaande punten verandert de nieuwe Nota Grondbeleid ten opzichte van de oude versie. Met deze veranderingen sluit de nieuwe Nota beter aan bij de huidige werkwijze van de gemeente.

In 2024 gaat de Omgevingswet in werking. In de periode daarna stelt de gemeenteraad naar verwachting ook de daarbij behorende Omgevingsvisie vast. Op dat moment wordt beoordeeld of de voorliggende Nota Grondbeleid daarop moet worden aangepast. Gezien de ouderdom van de huidige Notitie Grondbeleid 2009-2012 wordt voorgesteld de ontwikkelingen rondom de invoering van de Omgevingswet en het opstellen van de Omgevingsvisie niet af te wachten maar te besluiten om na gereedkomen van de Omgevingsvisie de Nota Grondbeleid daaraan te spiegelen.

Actualisatie Nota Grondbeleid

Argumenten tot advies

De Notitie Grondbeleid 2009-2012 is verouderd. Deze sluit niet meer voldoende aan bij de huidige situatie op de grondmarkt en de manier waarop de gemeente zich daarin beweegt. Met deze nieuwe Nota Grondbeleid wordt hierbij weer aansluiting gevonden. De verschillen zijn echter niet wezenlijk. De Nota Grondbeleid biedt een integraal overzicht van de instrumenten die de gemeenten tot haar beschikking heeft. Het gaat dan voornamelijk om instrumenten die horen bij de aan- en verkoop van gronden. In de Nota Grondbeleid worden die instrumenten toegelicht en benoemt de gemeente hoe ze die instrumenten gebruikt.
Verder worden in de Nota enkele keuzes gemaakt om ad hoc handelen op het gebied van grondbeleid te voorkomen, de Nota is dus kaderstellend. Hiermee is de gemeente bovendien transparant hoe ze invulling geeft aan haar grondbeleid. Tot slot is met de nieuwe nota voorgesorteerd op de komst van de Omgevingswet. De Nota zal naar verwachting hiertoe in 2025 een update ondergaan.

Alternatieven

De huidige Notitie Grondbeleid 2009-2012 aanhouden totdat de Omgevingswet en de Omgevingsvisie voldoende zijn geïmplementeerd. Ook al heeft de Rijksoverheid de inwerkingtreding van de Omgevingswet vastgesteld op 1 januari 2024, de planning van de implementatie en het opstellen van de Omgevingsvisie is niet in beton gegoten. Het risico is dat er dan ongewild nog langer gewerkt moet worden met de huidige en verouderde Notitie Grondbeleid.

Consequenties van het advies

- **Financieel**

Kosten		
Incidenteel	Voor het jaar -afhankelijk wanneer kans op grondmarkt zich voordoet-	Maximaal € 700.000,-

Geen dekking *	☐ Begroting	☐ Halfjaarrapportage	☑ Jaarrekening

- **Juridische consequenties**
  Geen belangrijke consequenties

- **Beleidsmatige consequenties**
  De nota betreft een vastlegging van de wijze waarop wij te werk gaan en er zijn dus geen ingrijpende beleidsmatige consequenties.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Omgevingswet en Didam arrest

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Actualisatie Nota Grondbeleid

Doelenboom

Programma Maatschappelijk doel Beleidsdoel	**8** 8.2	**Goed wonen, goede bereikbaarheid** Gebiedsontwikkelingen faciliteren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- de veranderingen in de wijze waarop de gemeente acteert op de grondmarkt sinds 2009

Overwegende

- de noodzaak om de Notitie Grondbeleid 2009-2012 te actualiseren

Besluit

1. de Nota Grondbeleid ‘met en voor elkaar’ vast te stellen;
2. de versie van de Nota Grondbeleid, te weten de Notitie grondbeleid 2009-2012 in te trekken.
3. een incidenteel budget van € 700.000 euro beschikbaar te stellen voor strategische grondaankopen, te verdelen in € 200.000 voor agrarische gronden en € 500.000 voor overige gronden. Dit budget gaat ten laste van de algemene reserve;

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19-07-2023,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3350897

Bijlagen

1. 20230601 Nota Grondbeleid Gemeente Texel
2. Beleidsregel Didam snippergroen, restgrond en pacht