Raadsvoorstel

Zaaknummer 589932

Onderwerp:

Nota Grondbeleid Vijfheerenlanden 2023

Vergaderdatum raad: 9 februari 2023
Geheim: Nee
Steller: Bart Sikkes
Portefeuillehouders: Wethouder Meijdam en wethouder Van Maanen

Beslispunten

1. De Nota Grondbeleid Vijfheerenlanden 2023 vast te stellen en deze in werking te laten treden 1 dag na bekendmaking;
2. Het mandaatbesluit grondbeleid gemeente Vijfheerenlanden 2023 vast te stellen.

Inleiding

De afgelopen twee jaar zijn onder andere de Woonvisie, de Economische visie en het Samenhangend Duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Om onder andere deze doelen op een zo efficiënt mogelijke en financieel verantwoordelijke wijze gerealiseerd te krijgen, heeft de wetgever een uitgebreide set aan instrumenten aan gemeenten beschikbaar gesteld. Wil de beschikbare gereedschapskist met instrumenten echt een goede bijdrage leveren aan het inrichten van financieel verantwoorde en doelmatige ontwikkelingen dan is het echter zaak hier vooraf een afgewogen en duidelijke visie op te hebben. Inzet van welke instrumenten in welke situaties gewenst zijn zonder onverantwoorde financiële risico's te lopen wordt op voorhand kader stellend vastgelegd en voorkomt ad hoc handelen zoveel mogelijk. Dit staat bekend als grondbeleid. Deze "Nota Grondbeleid Vijfheerenlanden 2023" (hierna: de nota) biedt dit gestructureerde kader.

In de inleiding van de nota wordt nader ingegaan op de concrete aanleidingen en de doelstellingen van de nota. Vervolgens wordt er ingegaan op de wet- en regelgeving. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op de keuze van de vorm van grondbeleid. Daarna wordt in het vierde hoofdstuk ingegaan op de verschillende instrumenten die de gemeente ter beschikking staan. Als laatste wordt in hoofdstuk vijf ingegaan op de financiële beheersing en verantwoording.

Beoogd effect

De Nota Grondbeleid Vijfheerenlanden 2023 is een middel om de ambities op verschillende beleidsvelden te realiseren.

Argumenten

1.1 Met de nota wordt voldaan aan de behoefte van één integrale en actuele nota grondbeleid waarbij gekozen wordt voor situationeel grondbeleid.
De gemeenten Zederik, Vianen en Leerdam hadden elk ook een Nota Grondbeleid beschikbaar. Met onderhavige nota presenteren we één nieuwe integrale en actuele nota waarbij we kiezen

voor situationeel grondbeleid.

De keuze voor situationeel grondbeleid volgt allereerst uit de programmabegroting 2022-2025. Hier is als uitgangspunt opgenomen dat de gemeente een zo sterk mogelijke mate van regie wil hebben zonder daarbij grote en/of onbeheersbare risico's te lopen. Faciliterend als het kan om de doelen te bereiken en actief als dat beter past bij de opgave en de gemeentelijke begroting daar dekking voor geeft.

In het coalitieakkoord op hoofdlijnen 2022-2026 (Samen zijn wij Vijfheerenlanden) is een vergelijkbaar uitgangspunt opgenomen. Hierin staat namelijk dat we een Nota Grondbeleid opstellen die ons het instrumentarium geeft om per locatie of initiatief een passende vorm van grondbeleid te kunnen voeren.

In deze nota sluiten wij weloverwogen (opnieuw) bij bovengenoemde uitgangspunten aan.

1.2 In diverse beleidstukken is opgenomen dat er nota zal worden opgesteld.
In de Programmabegroting 2022-2025 is opgenomen dat als vervolg op de nieuwe Woonvisie een Nota Grondbeleid wordt opgesteld. In deze Programmabegroting is ook reeds een sterk signaal opgenomen over de vorm van grondbeleid die het best bij Vijfheerenlanden past (zie hoofdstuk 3).
Ook in het Coalitieakkoord op hoofdlijnen 2022-2026 (Samen zijn wij Vijfheerenlanden) is opgenomen dat een Nota Grondbeleid wordt opgesteld met eveneens een eerste signaal over de vorm van grondbeleid die het best bij Vijfheerenlanden past.
In de Financiële Verordening is bovendien opgenomen dat het college minimaal eens in de vier jaar een Nota Grondbeleid aanbiedt aan de raad.

1.3 De beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet geeft een goede aanleiding voor het inrichten van deze nota.
De verwachting is dat op 1 juli 2023 de Omgevingswet in werking zal treden. De Omgevingswet faciliteert een meer vraaggericht, uitnodigend en flexibel grondbeleid met meer ruimte voor initiatieven uit de markt ten opzichte van de huidige regels uit met name de Wro. Voor het grondbeleid is een belangrijk gegeven de integratie van de zogeheten Aanvullingswet grondeigendom in de Omgevingswet bij de inwerkingtreding ervan. Met de integratie van deze wet in de Omgevingswet komen de zogeheten Wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet en de kostenverhaalsregels uit de Wro afdeling 6.4 te vervallen. De instrumenten blijven bestaan maar kennen (licht) andere procedures en mogelijkheden en soms andere terminologie.

2.1 Het strategisch verwervingsmandaat en het mandaat t.a.v. het voorstudiekrediet zorgen ervoor, dat er snel en slagvaardig gehandeld kan worden indien zich concrete kansen voordoen.
In de Nota Grondbeleid Vijfheerenlanden 2023 is een verwervingsmandaat voor het college opgenomen van € 2.500.000,- voor 2023 om strategische verwervingen te verantwoorden aan de hand van een verwervingsdocument. Dit mandaat kan jaarlijks desgewenst opnieuw worden vastgesteld middels een nieuw mandaatbesluit.

Redenen om dit mandaat in te stellen zijn:

- Het is in lijn met en volgt uit de keuze voor situationeel grondbeleid waaruit kan volgen dat een actieve rol passend is;

- Als uit het afwegingskader blijkt dat een actieve grondaankoop gewenst is dan kan er snel gehandeld worden indien zich kansen voordoen;
- Snel kunnen handelen kan financiële voordelen opleveren;
- Het mandaat geeft geen vrijbrief. De verwerving wordt alleen gedaan als het afwegingskader tot een positieve conclusie leidt. Het instellen van dit mandaat betekent daarmee ook een uitzondering op het achteraf verlenen van goedkeurig door de raad. Door het vaststellen van deze Nota Grondbeleid wordt door de raad vooraf goedkeuring verleend inclusief een bijbehorend budget;
- Het betekent een voortzetting van het mandaat dat ingesteld was in de voormalige nota's grondbeleid van de gemeenten Vianen, Leerdam en Zederik.

Er wordt een voorstudiebudget ingericht van € 75.000,- per jaar. Het mandaat voor het boeken van kosten op dit budget berust bij de algemeen directeur van de gemeente Vijfheerenlanden. Hierop kunnen kosten worden geboekt die, nog voorafgaand aan het aanvragen van een voorbereidingskrediet, noodzakelijk zijn. Boekingen op dit krediet worden, nadat er een voorbereidingskrediet is verkregen, met dit voorbereidingskrediet verrekend.

Redenen om dit mandaat in te stellen zijn:

- In de praktijk blijkt dat er voorafgaand aan de onderzoeken en analyses die nodig zijn om de haalbaarheid en kansrijkheid van een project te beoordelen vaak al enkele uren besteed moeten worden aan bijvoorbeeld onderzoek naar enkele feitelijkheden in relatie tot het beoogde project waarmee bijvoorbeeld notities ingericht kunnen worden om überhaupt een voorbereidingskrediet te kunnen aanvragen met bijbehorende projectomschrijving. Het betreft werkzaamheden die vaak "slechts" enkele uren kosten waarvoor het aanvragen van een formeel voorbereidingskrediet "z'n doel voorbij schiet" dan wel de uren juist nodig zijn om op een goede wijze een voorbereidingskrediet te kunnen aanvragen. Deze uren zijn toerekenbaar aan de projecten, maar komen in de praktijk ten laste van de verschillende afdelingsbudgetten. Om hier meer gestructureerd mee om te gaan en zicht te hebben op de uren die hieraan besteed worden, wordt het voorstudiebudget ingericht met een mandaat voor besteding van dit budget op ambtelijk niveau. Hiermee kunnen de noodzakelijke werkzaamheden voortgezet worden, hebben we hier meer grip en zicht op en kunnen de kosten bij het vaststellen van een grondexploitatie of aangaan van een overeenkomst daar ook aan toegerekend worden.

Risicoparagraaf

1.1 De gemeente kiest voor situationeel grondbeleid waarbij de risico's bij een actievere rol bij de gemeente liggen en bij een meer faciliterende rol liggen de risico meer bij de marktpartij die de ontwikkeling binnen de door de gemeente vastgestelde kaders realiseert.
Om de risico's te beperken is in de nota een afwegingskader opgenomen dat gehanteerd moet worden om per situatie te komen tot een meer actieve of faciliterende rol.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

- In de Nota Grondbeleid Vijfheerenlanden 2023 is een verwervingsmandaat voor het college opgenomen van € 2.500.000,- voor 2023 om strategische verwervingen te verantwoorden aan de hand van een verwervingsdocument;
- Er wordt een voorstudiebudget ingericht van € 75.000,- per jaar. Het mandaat voor het boeken van kosten op dit budget berust bij de algemeen directeur van de gemeente Vijfheerenlanden. Hierop kunnen kosten worden geboekt die nog voorafgaand aan het aanvragen van een voorbereidingskrediet noodzakelijk zijn.

Participatieparagraaf

De Nota Grondbeleid betreft vooral een beleidsstuk met intern gemeentelijke keuzes en afwegingen. Er is bewust voor gekozen om geen participatietraject in te richten.

Duurzaamheidsparagraaf

Bij de uitgifte van grond worden, waar mogelijk, voorwaarden in het kader van duurzaamheid opgenomen.

Communicatieparagraaf

De Nota Grondbeleid gemeente Vijfheerenlanden 2023 is een openbaar beleidsdocument en wordt gepubliceerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

Signed By: n.van.ameijde@vijfheerenlanden.nl
03/01/2023 11:25:37 CET
Id: ae9b84d8-8bb6-425a-9840-cc731e6517b9
Auth: Consent

N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

de loco-burgemeester,

Signed By: t.meijdam@vijfheerenlanden.nl
03/01/2023 11:27:52 CET
ID: ae9b84d8-8bb6-425a-9840-cc731e6517b9
Auth: Consent

T. (Teus) Meijdam

Bijlagen

1. Nota Grondbeleid Vijfheerenlanden 2023
2. Mandaatbesluit
3. Afwegingskader grondbeleid