Raadsvoorstel Besluitvormend

Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-22-241944
datum collegevergadering:	10 mei 2022
datum raadsvergadering:	7 juli 2022
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Heleen Hooij
behandelend ambtenaar:	Hein van Amstel
e-mailadres:	H.vanAmstel@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

De Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026 vast te stellen.

Inleiding
Het gegeven dat de Nota grondbeleid Gemeente Teylingen 2012, de Nota Grondprijsbeleid Teylingen 2012 en het Addendum op het Grondbeleid 2013 (Sociale woningen) inmiddels geruime tijd zijn verlopen, maakt dat herziening van het grondbeleid aan de orde is.
Naast de formele aanleiding is ook het inhoudelijke grondbeleid aan herziening toe.
Zo staat de invoering van het stelsel van de Omgevingswet (Ow) gepland voor 1 januari 2023. Onderdeel van dit stelsel betreft de Aanvullingswet grondeigendom (Awg) die de integratie van de Omgevingswet met verschillende instrumenten van grondbeleid regelt.
De nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026 sluit aan op dit nieuwe stelsel van de Omgevingswet.
Tevens is gekozen voor een nieuwere variant van grondbeleid; namelijk situationeel grondbeleid. Daarbij kan het college per opgave of locatie afwegen welke vorm van grondbeleid (meer of minder actief) dient te worden ingezet om het maatschappelijke doel te bereiken. Zo kan het college actief instrumenten uit het grondbeleid inzetten wanneer zij het nodig vindt om een ontwikkeling te stimuleren. Dat wijkt af van het oude faciliterende grondbeleid waarbij ontwikkelingen (hoofdzakelijk) aan de markt werden overgelaten.

Bestaand kader en context
- De Nota Grondbeleid gemeente Teylingen 2012
- De Nota Grondprijsbeleid Teylingen 2012
- Het Addendum op het Grondbeleid 2013 (sociale woningen)
- De Financiële verordening gemeente Teylingen 2019
- De paragraaf Grondbeleid uit de begroting 2022
- Regionale Woonagenda
- Woonvisie
- Economische Agenda
- Omgevingswet

Beoogd effect
Het doel is de vaststelling van de Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026. Dat grondbeleid dient te passen bij en aan te sluiten op het ruimtelijke beleid. Het moet geschikt zijn om de ruimtelijke ambities zoals vastgelegd in de Structuurvisie Teylingen 2030: "Duurzaam Bloeiend" en de actuele ambities in de nog vast te stellen Omgevingsvisie (voorzien 2023), te realiseren. Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026 wordt gekozen voor situationeel grondbeleid. Deze vorm van grondbeleid stelt het college in staat om op flexibele wijze grondbeleid te voeren in dienst van de verwezenlijking van de ruimtelijke opgaven.
Meer concreet vragen de (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen op de diverse thema's om sturing en regie, omdat de beschikbare ruimte voor alle opgaven beperkt is. Dan kan het nodig zijn om een actieve rol te nemen wanneer dit voor een bepaald project of een bepaalde locatie wenselijk is. Bijvoorbeeld het versnellen van woningbouw voor bepaalde doelgroepen op korte termijn, de aanleg en/of transformatie van bedrijventerreinen, het opwekken van energie, wateropvang, infrastructuur en groenvoorzieningen etc.

Argumenten
1.1 De Nota speelt in op ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen en maakt slagvaardig optreden door het college mogelijk.
In de nabije toekomst zijn er in Teylingen (en de regio) majeure opgaven op het gebied van woningbouw, energietransitie, klimaatadaptatie, economie en mobiliteit. Dat vraagt om een grondbeleid met mogelijkheden om sturing te geven en de regie te nemen door bijvoorbeeld actief zelf gronden te verwerven. Bij de te volgen strategie staan per project de maatschappelijke doelen en ruimtelijke ambities centraal. Dat betekent dat de keuze voor een meer actieve rol dan wel een facilitaire benadering per project of locatie is af te wegen. De keuze voor situationeel grondbeleid is een keuze voor flexibel grondbeleid.

Naast de keuze voor situationeel grondbeleid is een beleidsuitgangspunt om het volledige instrumentarium te benutten en geen instrumenten uit te sluiten. In Deel B van de nota is het instrumentarium beschreven. Voor actief grondbeleid gaat het om verwerving, het voorkeursrecht, onteigening, gronduitgifte en grondprijsbeleid. Bij faciliterend grondbeleid betreft het kostenverhaal, de anterieure overeenkomst of publiekrechtelijk kostenverhaal via het omgevingsplan. Hoewel de voorkeur uitgaat naar de toepassing van de privaatrechtelijke instrumenten worden er geen instrumenten uitgesloten wat de mogelijkheden om slagvaardig grondbeleid te voeren onderstreept.

1.2 Het grondbeleid past bij de financiële draagkracht van de gemeente en de draagkracht van de organisatie.
Naast afstemming van het grondbeleid op het ruimtelijk toekomstbeeld dient het grondbeleid ook aan te sluiten bij de financiële draagkracht en de draagkracht van de organisatie.
Actief grondbeleid kan (forse) risico’s met zich meebrengen die terug kunnen slaan op de financiële positie van de gemeente. Binnen het weerstandsvermogen wordt hier rekening mee gehouden. Voor Teylingen geldt dat de financiële draagkracht groot is. Dat betekent dat actief grondbeleid, ook bezien vanuit het risicoperspectief, een reële optie is om maatschappelijk rendement na te streven. Het feit dat deze mogelijkheid bestaat, laat onverlet dat op projectbasis een geschikte strategie wordt afgewogen.

De draagkracht/professionaliteit van de organisatie speelt ook een rol. Een actief beleid met een stimulerende en initiërende sturing legt beslag op menselijke capaciteit en professionaliteit. De ambtelijke organisatie moet daarop toegerust zijn. Binnen de HLT organisatie is ervaring met uiteenlopende vormen van grondbeleid. Daarbij geldt wel de constatering dat voor een overwegend actief beleid de slagkracht ontbreekt.

1.3 De nota sluit aan op het stelsel van de Omgevingswet.
Na de ambtelijke fusie van 2017 is intern het standpunt ingenomen om met de herziening van het grondbeleid van de HLT gemeenten te wachten op de stelselwijziging van de Omgevingswet (Ow). In de beginfase na de fusie was de opvatting de resterende tijd tot de invoering van het nieuwe stelsel te overbruggen met het bestaande beleid.
Momenteel is de verwachting dat de Omgevingswet op 1 januari 2023 wordt ingevoerd. De invoering van deze wet markeert een stelselwijziging van de ruimtelijke ordening. Onderdeel van de stelselwijziging vormt ook de Aanvullingswet grondeigendom die het (gewijzigde) grondbeleidsinstrumentarium gaat bevatten. De vast te stellen Nota

Grondbeleid Teylingen 2022-2026 is afgestemd op de Omgevingswet en anticipeert tevens op de voorziene Omgevingsvisie (2023) Teylingen."

1.4 Het grondbeleid wordt deels geharmoniseerd binnen HLT verband.
Intern is gekozen voor gelijktijdige herziening van het grondbeleid van de HLT gemeenten. Dat gaf de kans om in te zetten op zowel uniformiteit/harmonisatie als op lokale invulling. Via een effectief en efficiënt proces is een technische nota opgesteld met de focus op kernonderwerpen van het beleidsterrein. Er zijn verbindingen gelegd naar flankerend beleid zonder dit op te nemen in de opgestelde nota. Het is geen leerboek geworden, maar een kernachtige nota die goed bruikbaar is en toegesneden op de praktijk.
De nota is opgebouwd uit een algemeen deel (deel B) en een specifiek deel (deel A). Deel B is beleidsarm, bevat de theoretische achtergrond informatie van het grondbeleid in algemene zin en is gelijk aan de delen B van de andere HLT gemeenten. Deel A bevat de specifieke beleidskeuzes voor Teylingen.

Kanttekeningen
Bij situationeel grondbeleid betreft de keuze voor de het type te voeren grondbeleid de resultante van een afweging in een specifiek geval. Dat grondbeleid kan meer of minder actief zijn. De kanttekeningen zijn vooral bij actief grondbeleid te plaatsen.
1.1 Aan actief grondbeleid, namelijk het voor eigen rekening en risico grond aankopen om deze als bouw- en woonrijpe grond te verkopen, kleven risico's.
Redenen zijn het voeren van regie om maatschappelijke doelen te realiseren en mogelijk speelt ook het te verwachten rendement een rol. Dat laatste staat onder druk omdat door de hoogconjunctuur en de druk om te versnellen de aankoopprijs van grond relatief hoog is. Dat betekent dat gemeenten met voorzichtige rendementen en/of met verliezen rekening moeten houden.
Het zet ook aan tot het maken van doordachte afwegingen tussen aan te kopen locaties en andere locaties met harde plancapaciteit binnen de woningbouwprogrammering.
1.2 Het actief verwerven is ook niet altijd de beste versnellingsmethode.
Het minder stapelen van eisen (stedenbouwkundig en/of op het gebied van duurzaamheid) draagt ook bij aan het versnellen van de opgaven evenals het gebruik maken van de Crisis en herstelwet die vooruitloopt op de Omgevingswet.
1.3 Bij het voeren van een actief grondbeleid is de daarop volgende ontwikkeling regelmatig voor rekening en risico van de gemeente.
De gemeente treedt dan op als ondernemer met als risico dat eventuele winsten onder de vennootschapsbelasting vallen.
1.4 Bij de verkoop van verworven gronden dient rekening te worden gehouden met de huidige jurisprudentie (Didam-arrest) over het vergroten van de mededingingsruimte waarbij transparantie en het gelijkheidsbeginsel voorop staan.

Financiële consequenties
- De vaststelling van de nota heeft op zichzelf geen financiële consequenties.
- Ruimtelijke projecten waarvoor grondbeleid wordt ingezet, zijn altijd omgeven met risico's van verschillende aard die het financiële beeld aanmerkelijk kunnen beïnvloeden. Deze risico's worden betrokken bij het risicomanagement.
- De externe kosten voor het opstellen van de nota door bbn adviseurs, met wie een raamovereenkomst is gesloten voor brede plan economische ondersteuning, worden ingeschat op een bedrag van circa € 15.000,-. Deze kosten worden voor het deel dat de kosten gemaakt zijn in 2022 in de tussenrapportage 2022 verwerkt en voor het deel dat de kosten in 2021 gemaakt zijn in de jaarrekening 2021 verantwoord als kosten interne/externen t.b.v. nota grondbeleid.

Aanpak, uitvoering en participatie
- De beleidsnota wordt tijdig na bestuurlijke vaststelling gepubliceerd op de website van de gemeente en in het Gemeenteblad.
- De uitvoering van het grondbeleid ligt bij het Domein Ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzaamheid
In brede zin beoogt het grondbeleid zoals vastgelegd in de Nota een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Het voorstel is exclusief voor Teylingen met de aantekening dat ook in Lisse en Hillegom voorstellen ter vaststelling van het nieuwe grondbeleid in procedure zijn gebracht.

Urgentie
Artikel 23 van de Financiële verordening gemeente Teylingen 2019 bepaalt dat het college de raad een geactualiseerde/herziene nota grondbeleid aanbiedt indien dat noodzakelijk is.

Evaluatie
Deze Nota kent geen formeel evaluatietraject.

Bijlagen en achtergrondinformatie
De Nota Grondbeleid Gemeente Teylingen 2022-2026

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 10 mei 2022 met als onderwerp nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet, meer in het bijzonder op het bepaalde in de artikelen 108, 160 en 169 van de Gemeentewet;

besluit:

De Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 7 juli 2022

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter