

RAADSVOORSTEL

BIJ ZAAKNUMMER: 2023081253

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststellen Nota Grondbeleid 2023	-3-	12 december 2023	23.12.11	LM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

De huidige Nota Grondbeleid dateert uit 2010. Sindsdien is de gebiedsontwikkeling in Nederland aan veel veranderingen onderhevig geweest. Ook hebben zich diverse wetswijzigingen voorgedaan, waaronder niet op de laatste plaats de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Door het opstellen van deze nieuwe nota wordt tevens voldaan aan artikel 6 van de Financiële verordening 2016 van de gemeente Asten.

Met deze nota stelt uw raad onder meer de kaders vast, waarbinnen ons college het grondbeleid voert. Het doel van de Nota Grondbeleid 2023 is drieledig, namelijk:

1. Transparantie bieden over de wijze waarop de gemeente opereert op het gebied van grondbeleid en welke keuzes zij maakt in het al dan niet actief optreden op de grondmarkt om beleidsdoelen te realiseren.
2. De rolverdeling vastleggen tussen het college en de raad op het gebied van grondbeleid.
3. Vastleggen van de financiële kaders van het grondbeleid.

Beslispunten

1. tot vaststellen van de Nota Grondbeleid 2023.
2. tot intrekken van de Nota Grondbeleid 2010-2013.

Inleiding

De huidige Nota Grondbeleid dateert uit 2010. Sindsdien is de gebiedsontwikkeling in Nederland aan veel veranderingen onderhevig geweest. Ook zijn er de afgelopen jaren wijzigingen geweest op het gebied van wet- en regelgeving en staat de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 voor de deur. Tevens hebben we te maken met (nieuwe) regelgeving volgend uit de notitie van de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), met name als het gaat over de financiële verslaglegging rondom grondbeleid. De diverse aanleidingen en redenen om te komen tot een actualisatie van de Nota Grondbeleid worden uitvoering beschreven in de thans voorliggende Nota Grondbeleid 2023.

In de Nota Grondbeleid 2023 is ook het te voeren grondbeleid gezien op actualiteitswaarde. Daarmee vormt de nota de basis voor het in te zetten beleid en de sturingsinstrumenten voor de realisatie van het ruimtelijk beleid van de gemeente Asten. Door op hoofdlijnen transparant vast te leggen hoe en welk grondbeleid in welke situatie wordt ingezet, is de Nota Grondbeleid 2023 bij de voorbereiding en realisatie van iedere locatieontwikkeling een belangrijk richtinggevend gemeentelijk beleidsdocument.

De belangrijkste wijzigingen hebben wij voor u samengevat in onderstaande tabel, waarbij tevens wordt verwezen naar de inhoud van de Nota Grondbeleid 2023 zelf en met name naar de in hoofdstuk 1 opgenomen samenvatting van de diverse beleidsuitgangspunten.

Invalshoek	Toelichting
Juridisch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Relevante wetgeving van dit moment, waaronder de Omgevingswet, is verwerkt in de nota.
Beleidsmatig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Relevante gemeentelijke, provinciale- en rijksbeleidsstukken zijn in de nota verwerkt.
Grondbeleidskeuze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Met het nieuwe grondbeleid kan worden ingespeeld op diverse maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen. ▪ Dit betekent dat wordt gekozen voor situationeel grondbeleid.
Risicomanagement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Er wordt voor gekozen om minimaal één maal per jaar de risico's kwalitatief en kwantitatief in beeld te brengen, beheersmaatregelen te treffen en door toetsing aan de weerstandscapaciteit.
Strategische grondverwerving	<ul style="list-style-type: none"> ▪ We continueren de mogelijkheid om in voorkomende gevallen snel en efficiënt tot aankoop van gronden over te gaan door daarvoor het eerder door de gemeenteraad beschikbaar gestelde krediet van € 2 mio te gebruiken.
Rol en positie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ We brengen duidelijk in beeld hoe de onderlinge taakverdeling en verantwoordelijkheid er uit ziet in het kader van het te voeren grondbeleid.
Instrumenten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indien gewenst en noodzakelijk zet de gemeente in op een optimaal gebruik van de Wet voorkeursrecht gemeente, Onteigening en kavelruil.
Gronduitgifte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uitgangspunt is de verkoop van bouwgrond (woningen en bedrijvigheid) waarbij Algemene verkoopvoorwaarden en een uitgifteprotocol worden toegepast. ▪ Tevens wordt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding van 3 jaren gehanteerd. Van deze bepaling kan indien gewenst en noodzakelijk ontheffing worden verleend. ▪ We introduceren een speciale regeling om starterswoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep.
Grondprijsbeleid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorgesteld wordt om te kiezen voor een functioneel en marktconform grondprijsbeleid.
Kostenverhaal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De instrumenten zowel in de huidige wetgeving als in de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024, worden optimaal ingezet. ▪ Het huidige groenfonds wordt gecontinueerd. ▪ Het zogenaamde Fonds Ruimtelijke Kwaliteit wordt geïntroduceerd.

In de Nota Grondbeleid 2023 wordt tevens ingegaan op de gevolgen van het 'Didam-Arrest' voor het te voeren grondbeleid. De uitspraak maakt duidelijk dat gemeenten niet vrij zijn om onroerend goed onderhands te verkopen wanneer er mogelijk meerdere gegadigden zijn. In dat geval zal zij alle eventuele gegadigden door middel van een soort selectieprocedure een gelijke kans dienen te bieden om mee te dingen. Dit is enkel anders wanneer objectief bezien er slechts een gegadigde is.

Wat willen we bereiken

Een actuele en integrale Nota Grondbeleid zorgt voor een transparant en consequent beeld van het gemeentelijke grondbeleid. Daarmee vormt de inhoud van de nota de basis voor het handelen en de communicatie met zowel externe partijen als voor het eigen gemeentelijk handelen. De kans op onduidelijkheid en willekeur wordt hiermee voorkomen.

Wat gaan we daarvoor doen

Het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2023.

Mogelijke alternatieven

Deze doen zich niet voor.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

De Nota Grondbeleid 2023 vormt één van de beleidsmatige onderleggers om belangrijke onderdelen van de Toekomstagenda vorm en inhoud te geven.

Risico's

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Wat mag het kosten

Niet van toepassing.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)

1. Raadsbesluit
2. Nota Grondbeleid 2023, met daarbij als bijlagen:
 - Bijlage 1: Hoofdpijnen Bevoegdheden Grondbeleid en Exploitatie.
 - Bijlage 2: Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Asten.
 - Bijlage 3: 'Regeling vaststelling bijdrage ruimtelijke kwaliteit stedelijke ontwikkelingen'.
3. Nota Grondbeleid 2010-2013.

p.claassen@asten.nl

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Vaststellen Nota Grondbeleid 2023	12 december 2023	23.12.11

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023 met zaaknummer 2023081253;

gehoord het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 30 november 2023;

besluit:

1. tot vaststellen van de Nota Grondbeleid 2023.
2. tot intrekken van de Nota Grondbeleid 2010-2013.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 12 december 2023.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk