

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
18 februari 2025

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
26 maart 2025

Documentnummer
285592

Agendapunt

Onderwerp

Vaststellen Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2025.

Inleiding/aanleiding

Aan de Raad worden in dezelfde Raadsvergadering een aantal onderwerpen ter besluitvorming voorgelegd, die gezamenlijk de basis vormen voor een samenhangende aanpak van ruimtelijke ontwikkelingen en vastgoedbeheer. Dit beleid moet bijdragen aan een duurzamere, efficiëntere en toekomstbestendige ontwikkeling van de stad.

Onderhavig Raadsvoorstel betreft de Nota Grond - & Vastgoedbeleid 2025 en een hieraan gekoppelde wijziging in de financiële verantwoording.

Nota Grond - & Vastgoedbeleid 2025

Dit beleidskader vormt een belangrijke stap om de maatschappelijke en stedelijke ambities van de gemeente Heerlen beter te ondersteunen en aan te laten sluiten op actuele uitdagingen zoals woningbouw, verduurzaming en economische groei.

In het nieuwe beleid kiezen we voor een situatiegerichte benadering. Afhankelijk van de specifieke behoeften en omstandigheden nemen we een passende rol aan, variërend van een actieve regisseur tot een faciliterende of toetsende partij. Deze flexibele aanpak maakt het mogelijk om maatwerk te leveren en de maatschappelijke meerwaarde van projecten centraal te stellen. Het beleid richt zich niet primair op financiële winst, maar op een optimale balans tussen maatschappelijke impact en een haalbare financiële basis.

Een ander belangrijk element in dit beleid is het strategische en duurzame beheer van gemeentelijk vastgoed. Door verduurzaming, efficiënt onderhoud en een flexibele inzet van gebouwen wordt de vastgoedportefeuille toekomstbestendig gemaakt. De nota maakt daarbij onderscheid tussen panden die nodig zijn voor maatschappelijke doelen, zoals onderwijs of sport, en panden met strategische waarde voor stedelijke ontwikkeling. Dit helpt de gemeente om gerichte keuzes te maken over beheer, verkoop en eventuele nieuwbouw.

Dit beleid legt bovendien de nadruk op een integrale afweging van maatschappelijke en financiële aspecten bij alle projecten. Hierdoor kan de gemeente beter inspelen op brede thema's zoals klimaatadaptatie, economische groei en leefbaarheid. Transparantie en samenwerking met externe partijen, zoals projectontwikkelaars en maatschappelijke organisaties, vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. De nota geeft zowel richting aan interne processen als duidelijkheid aan inwoners en ondernemers.

Tot slot sluit deze nota aan bij de nieuwe Omgevingswet en voldoet aan actuele wet- en regelgeving. Dit zorgt voor een transparante en eerlijke werkwijze, onder andere bij gronduitgifte en kostenverhaal. Met deze vernieuwde koers willen we een solide basis leggen voor stedelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Wijziging in de financiële verantwoording in relatie tot bovenstaande Nota Grond- & Vastgoedbeleid 2025

Artikel 19 van de financiële verordening van de gemeente Heerlen bepaalt dat het college ten minste eens in de acht jaar een nota grondbeleid aanbiedt aan de raad ter vaststelling. Dit artikel geeft tevens de onderwerpen weer die in deze nota moeten worden opgenomen. Het huidige artikel blijkt echter niet volledig meer aan te sluiten bij de praktische en inhoudelijke behoeften van de gemeente. Met name de onderdelen b, c en d worden als minder geschikt beschouwd voor opname in de nota vanwege de beperkte frequentie waarmee deze wordt vastgesteld. De voorgestelde wijzigingen zorgen voor een betere aansluiting van de informatievoorziening bij de dynamiek en actualiteit van gemeentelijke werkzaamheden. Door jaarlijkse verwerking in de begroting en jaarrekening wordt tijdige en frequente informatievoorziening aan de raad gewaarborgd. Voor de verkoopprijzen van gronden wordt met een aparte beleidsnota grondprijnsbeleid een instrument gecreëerd dat beter kan inspelen op de huidige marktomstandigheden. Om deze reden wordt voorgesteld om af te wijken van artikel 19 van de financiële verordening en een aangepaste werkwijze vast te stellen voor de onderwerpen genoemd in dit artikel.

Kader

Programma VHROSV.

Kernthema:

Ruimtelijke ordening.

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. De "Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2025" inclusief bijlagen vast te stellen.
2. In afwijking van artikel 19 van de Financiële Verordening:
 - onderdeel b (projecten) en onderdeel c (grondvoorraad) voortaan op te nemen in de paragraaf grondbeleid van de jaarlijkse begroting en jaarrekening, waarmee actuele informatie jaarlijks wordt geborgd.
 - Onderdeel d (uitgangspunten voor de verkoopprijzen van gronden) voortaan op te nemen in een aparte beleidsnota grondprijnsbeleid.

Argumenten

- 1.1 *Deze nota sluit aan op de maatschappelijke, ruimtelijke en juridische realiteit.*
Het nieuwe Grond- en Vastgoedbeleid biedt een up-to-date kader dat aansluit bij de Omgevingswet en actuele wet- en regelgeving, waaronder het Didam-arrest en het Besluit Begroting en Verantwoording voor gemeenten (BBV). Hiermee wordt de gemeente beter voorbereid op toekomstige uitdagingen. Met deze herziening komt dan ook de nota grondbeleid van 2009 te vervallen.
- 1.2 *Het nieuwe beleid maakt maatwerk mogelijk door de rol van de gemeente af te stemmen op de specifieke behoeften en omstandigheden van projecten.*
Deze flexibiliteit zorgt ervoor dat de gemeente efficiënter kan inspelen op ruimtelijke ontwikkelingen en maatschappelijke behoeften, terwijl het beschikbare budget en de capaciteit optimaal worden benut.
- 1.3 *Hiermee leggen we focus op maatschappelijke meerwaarde.*
Het beleid legt de nadruk op maatschappelijke doelen zoals woningbouw, verduurzaming en economische ontwikkeling. Financiële winst is hierbij niet het primaire uitgangspunt, maar het creëren van waarde voor inwoners en de stad staat centraal. Dit draagt bij aan een duurzame en leefbare toekomst voor Heerlen.
- 1.4 *Hiermee kiezen we voor een duurzaam en strategisch vastgoedbeheer.*
Het beleid helpt bij het toekomstbestendig maken van de gemeentelijke vastgoedportefeuille door verduurzaming en efficiënt beheer. Dit zorgt ervoor dat

- vastgoed beter wordt ingezet voor maatschappelijke en strategische doelen, wat bijdraagt aan een effectieve en kostenbewuste inzet van gemeentelijke middelen.
- 1.5 *Deze nota maakt een integrale en transparante afweging mogelijk.*
Het nieuwe beleid biedt een heldere en transparante methodiek voor het afwegen van maatschappelijke en financiële belangen. Dit zorgt voor eerlijkheid in samenwerking met externe partijen, zoals projectontwikkelaars en maatschappelijke organisaties en helpt de gemeente om goed onderbouwde beslissingen te nemen bij ruimtelijke en vastgoedprojecten.
- 2.1 *De wijzigingen zorgen voor een betere aansluiting van de informatievoorziening bij de dynamiek en actualiteit van gemeentelijke werkzaamheden.*
Door jaarlijkse verwerking in de begroting en jaarrekening wordt tijdige en frequente informatievoorziening aan de raad gewaarborgd.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *Een goede bedrijfsvoering en een goed functionerende portefeuille- en risicomanagement is voor de uitvoering hiervan van belang.*
Wanneer uit het afwegingskader een actieve regierol als voorkeursrol voor de gemeente blijkt om de maatschappelijke ambities gerealiseerd te krijgen, dan vraagt dit om een organisatie die in staat is hier invulling aan te geven. Dit houdt in dat kennis en kunde en capaciteit in de ambtelijke organisatie op peil moet zijn. Een meer regisserende rol in gebiedsontwikkeling kan gepaard gaan met investeringsrisico's.

Kosten en dekking

N.v.t.

Communicatie

- Persbericht
- Publicatie van betreffende nota's op de website "officiële bekendmakingen" en het digitaal gemeenteblad

Evaluatie

De uitvoering van het grondbeleid zal jaarlijks bij de verantwoording in de paragraaf grondbeleid terugkomen en maakt deel uit van de reguliere Planning & Control cyclus.

Planning, procedure en uitvoering

De betreffende nota's zullen direct in werking treden.

Bijlagen

Bijlage 1: Nota Grond- & vastgoedbeleid 2025 inclusief bijlagen.

Bijlage 2: Huidige tekst artikel 19 financiële verordening.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 februari 2025

documentnummer 285592;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

1. De "Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2025" inclusief bijlagen vast te stellen.
2. In afwijking van artikel 19 van de Financiële Verordening:
 - onderdeel b (projecten) en onderdeel c (grondvoorraad) voortaan op te nemen in de paragraaf grondbeleid van de jaarlijkse begroting en jaarrekening, waarmee actuele informatie jaarlijks wordt geborgd.
 - Onderdeel d (uitgangspunten voor de verkoopprijzen van gronden) voortaan op te nemen in een aparte beleidsnota grondprijsbeleid.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de voorzitter,

de griffier,

drs. R. Wever

drs. T.W. Zwemmer