

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	25 januari 2024
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Nota Grondbeleid Bernheze 2024-2027
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 24 oktober 2023

Inleiding

De huidige nota grondbeleid werd door de vorige gemeenteraad vastgesteld op 12 december 2019. Sindsdien is er een hoop gebeurd op de vastgoedmarkt met gevolgen voor de locatie- en gebiedsontwikkeling. De afgelopen jaren zijn daarnaast nieuwe beleidsnotities vastgesteld, zoals de Woonvisie 2022-2026 en de economische visie 2021-2026. Het is voor de gemeente van belang om met haar grondbeleid mee te gaan met deze ontwikkelingen.

Op 26 juni 2023 is er een interactieve themabijeenkomst geweest met raadsleden om u te laten zien hoe grondbeleid werkt en wat de gevolgen zijn van keuzes in het grondbeleid. Ook is deze sessie gebruikt om te zien waar voor uw raad de accenten moeten worden gezet.

Al het voorgaande heeft geresulteerd in de nu voorliggende concept nota grondbeleid Bernheze 2024-2027 waarover aan u wordt gevraagd een besluit te nemen.

Voorstel

- De Nota Grondbeleid Bernheze 2024-2027 vast te stellen.

Argumenten

1.1 Met een nieuwe nota grondbeleid komen wij tegemoet aan de actuele ontwikkelingen
De afgelopen jaren zijn er verschillende grote ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op het grondbeleid van de gemeente Bernheze. De afgelopen jaren waren turbulente jaren op de woningmarkt. Tot 2022 zagen we hard oplopende huizenprijzen gevolgd door hard oplopende bouwkosten als gevolg van de oorlog in Oekraïne. In 2021 kwam er daarnaast het Didam-arrest¹ van de Hoge Raad die ervoor zorgde dat veel gemeenten (waaronder ook Bernheze) haar uitgiftebeleid van gronden moest herzien. Grond is een middel dat de gemeente invloed geeft en het is daarom belangrijk dat het beleid deze actuele ontwikkelingen volgt.

1.2 De afwegingskaders voor het situationeel / dynamisch grondbeleid worden concreter gemaakt

In de huidige nota grondbeleid hanteert de gemeente situationeel grondbeleid. In deze nieuwe nota wordt dit ook voortgezet onder de noemer dynamisch grondbeleid. Het huidige grondbeleid kent een meer algemeen omschreven afwegingskader daarbij. In de nieuwe conceptnota grondbeleid wordt dit meer concreet gemaakt. Op basis van objectieve(re) criteria wordt een afweging gemaakt welke houding ingenomen dient te worden (stap 1), welke rol de gemeente daarbij neemt (stap 2) en welke instrumenten zij vervolgens inzet (stap 3). In de conceptnota wordt ook concreter gemaakt wat de gevolgen van de gemaakte keuzes zijn.

¹ [ECLI:NL:HR:2021:1778](https://ecli.nl/hr:2021:1778)

1.3 Een actieve rol vraagt om ruimte om snel te schakelen

Tijdens de interactieve themabijeenkomst van 26 juni 2023 heeft u aangegeven dat u belang hecht aan een actieve houding ten aanzien van de woningbouwopgave en een voorkeur uitgesproken om situationele kansen voor de andere ruimtelijke opgaves (bij voorkeur in samenspraak met medeoverheden) op te pakken. Hiervoor is het noodzakelijk dat er snel geschakeld kan worden. In de wereld van de grondtransacties, moeten keuzes soms binnen enkele weken genomen worden. Het is daarom belangrijk om naast een helder afwegingskader voor dynamisch grondbeleid ook de ruimte te creëren daarop snel te kunnen acteren. Daarom geeft u middels deze nieuwe conceptnota het college de bevoegdheid strategische verwervingen uit te voeren binnen de door u vastgestelde kaders. Over het daarbij horende budget besluit u binnen de reguliere P&C-cyclus.

1.4 De ontwikkelingen van de afgelopen jaren vragen om meer differentiatiemogelijkheden in het grondprijsbeleid

De gemeente hanteert marktconforme grond- en uitgifteprijzen om te borgen dat er geen sprake is van staatssteun. Dit blijft ook in het nieuw voorgestelde grondbeleid overeind. In de concept nota grondbeleid 2024-2027 nemen we wel meer mogelijkheden op om de marktconforme grondprijzen te bepalen.

Een van de nieuwe mogelijkheden is bepaling door middel van openbare tenderprocedure. Na aanleiding van het Didam-arrest is er voor het eerst geëxperimenteerd met een nieuwe manier van uitgifte van bouw kavels middels een openbare tenderprocedure. Hierover is uw raad middels een NTI geïnformeerd op 30 juni 2022. Daarbij werd de grondprijs niet bepaald op basis van taxatie (wat in het huidige beleid de standaard was), maar op basis van biedingen in concurrentie. Het experiment zorgde voor een hoger dan verwachte grondprijs in combinatie met een hoog duurzaamheidsniveau van de te realiseren woningen.

De gemeente geeft bij toekomstige uitgifte van bouwgronden waarvoor geen (bouwclaim)afspraken zijn gemaakt daarom de voorkeur aan uitgifte middels een tenderprocedure. Hierop gelden twee uitzonderingen. De eerste categorie betreft gronden die bestemd zijn voor corporaties. Deze worden zo veel mogelijk direct aan corporaties verkocht om te voldoen aan de door de gemeente gesloten prestatieafspraken. De tweede categorie zijn individuele woningbouw kavels die voor zelfrealisatie worden uitgegeven. Hiervoor hanteert de gemeente bij voorkeur een inschrijving en lotingssysteem met vaste (getaxeerde) prijzen.

Voor een aantal categorieën hanteerde de gemeente nu al vaste grondprijzen die jaarlijks geactualiseerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de prijs van sociale huurwoningen en van reststroken. In het nieuwe beleid breiden we die optie uit, waardoor ook voor meer type gronden vaste grondprijzen kunnen gelden. Dit doen we (minimaal) een keer per jaar door middel van een grondprijzenbrief. De systematiek van een grondprijzenbrief is landelijk in opkomst. Zo'n brief wordt ook bij een aantal andere gemeentes in de regio op dit moment gebruikt, waaronder Oss, Maashorst, Meijerijstad en Boekel. Uw raad zal middels een NTI worden geïnformeerd wanneer het college een nieuwe grondprijzenbrief vaststelt.

In situaties waarin een vaste grondprijs niet past kan altijd nog worden gekozen voor het gebruik van een onafhankelijk taxateur.

De taxatiecommissie uit de huidige nota komt in voorliggende conceptnota niet meer terug. Deze is vervangen door een onafhankelijk erkend taxateur. Er zijn meerdere redenen om voor deze wijziging te gaan. Zo zijn de afgelopen jaren de regels voor erkende taxateurs strenger geworden, waardoor bijvoorbeeld altijd een tweede taxateur mee tekenen op een taxatie.

Daarnaast zien we al jaren een sterk stijgende lijn in de kosten van de taxatiecommissie de afgelopen jaar. Als laatsten zijn ook de doorlooptijden van adviezen door de commissie opgelopen, wat tot vertragingen leidt in de vaststelling van de grondprijzen en daarmee in de uitgifte van de gronden. Deze nadelen wegen over het algemeen niet op tegen de voordelen, wat de reden is geweest voor deze wijziging in het grondbeleid.

De gemeente heeft in een aantal overeenkomsten nog opgenomen staan dat de taxatiecommissie de grondprijs zal bepalen. Voor die contracten wordt gekeken of wij aangepaste afspraken kunnen maken aansluitend op het nieuwe grondbeleid. Indien dat niet mogelijk is zal overgangsrecht van toepassing zijn en zal in die situaties nog gebruik gemaakt worden van een taxatiecommissie. Ook voor het actualiseren van verschillende beleidsstukken wordt nu nog verwezen naar de taxatiecommissie. Met het vaststellen van het grondbeleid stemt u ermee in dat deze in de uitvoering vervangen door een onafhankelijk taxateur.

1.5 Onze financiële verordening schrijft een periodiek actualisatie van het grondbeleid voor
De huidige nota grondbeleid had een looptijd van 2019 tot 2025. Dit was in lijn met de toen geldende financiële verordening die bepaalde dat aan de gemeenteraad eens per zes jaar door het college een (bijgestelde) nota grondbeleid ter behandeling wordt aangenomen. In 2020 heeft de vorige raad een nieuwe financiële verordening vastgesteld. Daarin is aangepast dat voortaan aan het begin van elke raadscyclus een nieuwe nota grondbeleid wordt aangeboden aan de raad door het college. Om daaraan tegemoet te komen wordt u nu al ruim voor het aflopen van de huidige nota grondbeleid een nieuwe nota aangeboden.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

De beleidsnota zelf heeft geen directe financiële gevolgen. De uitvoering van het genoemde beleid voor strategische verwervingen brengen wel kosten met zich mee. Dit nemen we mee in de kadernota 2025-2028.

Vervolg

Na vaststelling van de conceptnota grondbeleid 2024-2027 zullen de uitgangspunten uit deze nota worden geïmplementeerd. Ter uitwerking hiervan zal het college op korte termijn een grondprijzenbrief laten vaststellen en u hierover informeren middels een NTI. Daarnaast biedt het college u in de raadsvergadering van 18 april 2024 het programma kostenverhaal en financiële bijdrage (voorheen bekend onder de naam Nota Kostenverhaal) aan ter vaststelling. Hierin zitten onder andere verschillende technische uitwerking van het grondbeleid.

Zoals onder kosten en dekking al vermeld zal de implementatie voor het instrument van strategische verwervingen worden uitgewerkt in de kadernota 2025-2028.

Evaluatie

De wereld waarbinnen het grondbeleid beweegt is zeer dynamisch. Het is vanwege het dynamische karakter echt niet ondenkbaar dat zich voor 2028 ontwikkelingen voordoen waarop zal moeten worden ingespeeld. We zullen u tussentijds informeren indien dat nodig is.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Wijzigingsoverzicht nota grondbeleid 2024 (46931)
- Nota Grondbeleid Bernheze 2024-2027 (48431)
- Routekaart grondbeleid Bernheze (46932)
- Raadsbesluit Nota Grondbeleid Bernheze 2024-2027 (46931)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Antoine Walraven
waarnemend burgemeester