

Format technische vragen

Datum indienen: 12 juni 2024

Datum politieke avond: 18 juni 2024

Agendapunt: 1, cluster ruimte

Onderwerp:

Nota grondbeleid

Toelichting:

Indien nodig, toelichting/aanleiding vraag.

Vraag/vragen:

1. Wordt met deze methodiek ook in andere gemeentes gewerkt? Zo ja, waar en wat zijn de bevindingen?
2. Hoeveel capaciteit vergt deze methode zowel in know how als tijd? Ter verduidelijking: vergt dit andere/meer/minder kennis bij de ambtelijke organisatie en meer/minder tijd? Graag een toelichting.
3. Kunt u op basis van casuïstiek aangeven hoe beoordelingen plaatsvinden en wie hierover besluiten?
4. Bij actief grondbeleid kan de concurrentie bevorderd worden door meer marktpartijen bij de ontwikkeling van het plan te betrekken (de zogenaamde marktselectie in concurrentie). Heeft de gemeente hier ervaring mee? Is de gemeente voornemens gebruik te maken van deze optie?

Indiener/fractie:

BOB, Dia Vennis

Antwoord(en) ambtelijke organisatie:

1. Situationeel of opgavegericht grondbeleid wint de laatste jaren aan populariteit bij gemeenten. Voorbeelden van gemeenten die een vergelijkbaar maatschappelijk en situationeel grondbeleid (zoals hier voorgesteld) zijn Alkmaar, Apeldoorn, Lelystad, Sittard-Geleen, Maastricht en Goeree-Overflakkee. Deze vorm van grondbeleid past bij de huidige omstandigheden van gebiedsontwikkeling, waarin eigendomsposities van veel ontwikkellocaties al zijn ingenomen, gebiedsontwikkeling complex is, de mogelijkheden voor een zeer actief grondbeleid beperkt zijn én de sturing op een zeer faciliterend grondbeleid te beperkt worden geacht.
2. In algemene zin geldt: hoe actiever de gemeente wordt in het grondbeleid en hoe meer regie we zelf willen voeren, hoe meer kennis en capaciteit vereist is. Kennis gaat onder andere over de toepassing van wettelijke instrumenten (zoals voorkeursrecht), maar ook over het opstellen van bijvoorbeeld ontwikkelstrategieën, samenwerkingsstrategieën, aankopen van locaties, uitgeven van locaties en tenslotte over de uitvoering ervan in projecten. Daarom is beschreven dat het voorgestelde grondbeleid een ingroei-model is, waarbij de mate en vorm van regie samen gezien wordt met de (extra) benodigde middelen om de regierol waar te kunnen maken.
3. De gemeente wil graag een herontwikkeling mogelijk maken van een locatie in een gebied waar de leefbaarheid onder druk staat.
 - a. Het huidige eigendom is van een toegelaten instelling die zich bereid heeft getoond aan de ontwikkeling mee te werken. De wens bestaat om te verdichten en om voor verschillende inkomensgroepen woningen aan te bieden in een kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied.

Het college neemt het besluit om vanuit de richtinggevende rol de ontwikkeling mogelijk te maken. De raad ontvangt de verantwoording hiervoor in de paragraaf grondbeleid. Verder zal het college overeenkomsten sluiten in het kader van het kostenverhaal. De raad kan daar waar nodig reageren met wensen en bedenkingen.

- b. De betreffende locatie is een oud schoolgebouw dat niet meer in gebruik is en in eigendom is van de gemeente. De wens bestaat om op de locatie woningbouw te combineren met een aantal maatschappelijke functies. Het college neemt het besluit om de ontwikkeling mogelijk te maken met behulp van de stimulerende rol en bereid een grondexploitatie voor. De gemeenteraad wordt gevraagd de grondexploitatie vast te stellen.
4. Marktselectie in concurrentie is een verzamelnaam voor diverse methoden die gebruikt kunnen worden om concurrentie te bevorderen in de verschillende fasen van een gebiedsontwikkeling. Hoofdstuk 5 gaat daar beperkt op in aangezien het voornamelijk uitvoeringsmethoden betreft. Wel beschrijft de nota de keuzes die de gemeente moet maken bij gronduitgifte. Een van die keuzes kan betrekking hebben op het houden van een openbare selectieprocedure, n.a.v. het Didam-arrest. Hiervoor heeft het college in 2023 een uitgifteprotocol vastgesteld. Hiermee is ervaring; inmiddels zijn hiermee enkele openbare selectieprocedures doorlopen.