Besluitvorming Raad

Onderwerp	**actief Grondbeleid**
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2023-025271
Datum voorstel	8 april 2024

Beslispunten

1. In het kader van actief grondbeleid, en ter realisatie van de woningbouw ambitie een voorbereidingskrediet en aankoopkrediet beschikbaar te stellen:
   a. Voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.325.000 zijnde plankostenverhaal voor 1e fase van realisatie 10,75 ha;
   b. Aankoopkrediet beschikbaar te stellen voor aankoop gronden van € 2.425.000 voor 1e fase van 10,75 ha;

Kosten, baten en dekking

- Kosten voor ondersteuning van de aankoop locaties worden gedekt uit het voorbereidingskrediet;
- Dekking van aankoop en tijdelijk beheer van locaties uit het krediet welke, per locatie op basis van het plan van aanpak, wordt aangevraagd bij de gemeenteraad;
- Indien de grond nog niet is ingebracht in een grondexploitatie (Grex) worden eventuele baten van de betreffende locaties op basis van de huidige bestemming (pachtprijzen landbouw) toegevoegd aan de exploitatie;
- Vanuit het voorbereidingskrediet volgen geen kosten, de rentelasten zijn op dit moment te verwaarlozen. De kosten van voorbereiding en aanschaf gronden worden ingebracht in de nog op te zetten grondexploitaties, tot dat moment worden ze geregistreerd als voorbereidingskosten onder immateriële vaste activa.
- Streven is het actief grondbeleid te starten in 2024 wat betekent dat het voorbereidingskrediet benodigd is vanaf 2024 en naar verwachting tot en met medio 2026. Het aankoopkrediet zal aansluiten op het voorbereidingskrediet en naar verwachting benodigd zijn vanaf begin 2025 tot en met 2027. Om de kredieten in het juiste jaar toe te kennen en om een goede liquiditeitsplanning te kunnen maken, wordt tijdig een planning opgesteld waarin wordt aangegeven wanneer de kredieten benodigd zijn.

Inleiding

Gemeente Westerveld heeft ambitie 1.000 woningen te realiseren voor 2030 waarvan de planvorming deze collegeperiode klaar is. Dit mede op basis van de woonbehoefte in de periode 2022 tot en met 2030. In de Woondeals provincie Drenthe met het Rijk zijn voor gemeente Westerveld 291 woningen geprognotiseerd.
In het Uitvoeringsprogramma Woonvisie (2023) heeft het College aangegeven dat gezocht wordt naar mogelijke grotere uitleglocaties voor woningbouw. Dit mede naar aanleiding van het amendement van de gemeenteraad op 31 mei 2022 over Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) en alternatieve locaties. In de woningbouwprogrammering 2023 – 2026 is een capaciteit van 465 woningen geprognotiseerd. Dit betekent dat (grotere) uitbreidingslocaties moeten worden gezocht onze ambitie te realiseren.
Met actief grondbeleid kan daarnaast meer invloed worden uitgeoefend voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen, sociale woningbouw en woningen voor lokale bewoners.

Beoogd effect
De woningbouwprogrammering op middellange termijn in te kunnen vullen.

Argumenten:

1. *Woonbehoefte:*
   Het Woonbehoefteonderzoek 2021 geeft een bandbreedte van 510 - 1.400 woningen voor de gemeente Westerveld in periode 2022 tot en met 2030 waarbij de basisbehoefte 510 woningen is en de aanvullende behoefte circa 500 woningen (totaal circa 1.000 woningen);

2. *Woonvisie:*
   In de vastgestelde Woonvisie 2019 – 2025 en bijbehorende addendum van 25-10-2022 is de autonome behoefte en een aanvullende groei in de periode 2022 – 2030 van 750 – 1.400 woningen vastgesteld. Daarbij komt een minimale bouwopgave van 450-500 woningen voor diverse doelgroepen als basisopgave.
   In het addendum op de Woonvisie (2022) is daarnaast aangegeven dat er een extra opgave is van 400 – 500 woningen om de ambitie van 1.000 woningen waar te kunnen maken. In het vastgestelde Uitvoeringsprogramma Woonvisie (2023) zijn nieuwe maatregelen opgenomen om bovengenoemde extra woningen te kunnen realiseren. Een van deze maatregelen is het aandragen van mogelijke uitleglocaties voor grotere woningbouwprojecten.

3. *Marktontwikkelingen:*
   De kostenontwikkelingen op de woningmarkt vanaf 2022 en stijgende rente maken dat initiatieven voor grotere woningbouwlocaties steeds moeizamer van de grond komen. Initiatieven waarbij ook woningbouw in het ‘hogere’ segment kan worden ontwikkeld zijn op dit moment rendabel. Dit betekent dat de gewenste verhouding van nieuwbouw sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/ middelduur en dure koop in de voorzieningendorpen en omliggende dorpen (financieel) steeds meer onder druk komt te staan.
   In de huidige nieuwbouwwoningmarkt is er vanuit particuliere initiatiefnemers weinig tot geen belangstelling voor realisatie sociale huur, middelhuur en betaalbare koop. Met actief grondbeleid kan meer invloed worden uitgeoefend voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen, sociale woningbouw en woningen voor lokale bewoners.

4. *Grondbeleid:*
   Op 21-12-2021 is nota Grondbeleid gemeente Westerveld 2021 – 2025 vastgesteld, daarin is de keuze gemaakt van faciliterend grondbeleid naar situationeel grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente zelf ontwikkelingen kan initiëren (actief), maar ook kan participeren in ontwikkelingen die door initiatiefnemers worden geïnitieerd (faciliterend). Per ontwikkeling worden de (financiële) risico’s afgewogen tegen de mogelijke opbrengsten. Deze opbrengsten kunnen zowel financieel als maatschappelijk van aard zijn.

5. *Potentiële uitbreidingslocaties:*
   De potentiële uitbreidingslocaties zijn getoetst aan het provinciaal beleid en afgestemd met het waterschap. Uitkomst van de toetsing is dat de meest kansrijke locaties een potentie hebben van 530 woningen (uitgangspunt bij aantal woningen is 20 woningen per ha). De locaties zijn allemaal gelegen aansluitend aan de huidige bebouwde kom van dorpen in de gemeente Westerveld.

6. *Actief grondbeleid:*
   Het realiseren van circa 430 woningen, betekent dat er een benodigd (bruto) oppervlakte van 21,5 hectare nodig is. Doel is om in te zetten op de verwerving van de potentiële uitbreidingslocaties om zoals gemeente meer grip te hebben op het te realiseren woningbouwprogramma en de inrichting van deze gronden.

   - Actief grondbeleid betekent investering in gronden die nu een andere functie hebben (bij voorbeeldfunctie landbouw).
   - Uitgangspunt bij actief grondbeleid is verwerving door vrijwillige (minnelijke/ongedwongen) grondverwerving.
   - Financieel actief grondbeleid,
     - Voor actief grondbeleid dient er:
       - Voorbereidingskrediet moet beschikbaar worden gesteld. Met dit voorbereidingskrediet worden verwerving, planvorming, planontwikkeling, onderzoeken projectmanagement bekostigd. Voor de onderbouwing van het voorbereidingskrediet wordt de VNG-plankostenscan gebruikt met als uitgangspunten het aantal locaties en aantal woningen.
         Het voorbereidingskrediet leidt tot resultaat met het Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) en een grondexploitatie (Grex). Het voorbereidingskrediet wordt onderdeel van de Grex.
       - Aankoopkrediet moet beschikbaar worden gesteld. Met dit krediet wordt de aankoop van de locatie gerealiseerd. Bij aankoop wordt ingezet op een nabetalingsregeling;
       - Via dit voorstel gaan we in de 1e fase uit van de helft van de totaal van circa 21,5 ha voor circa 430 woningen.
         - 1e fase een voorbereidingskrediet van € 1.325.000 beschikbaar te stellen.
         - Aankoopkrediet voor 1e fase van € 2.425.000 beschikbaar te stellen;

Kanttekeningen

1. Een risico bij actief grondbeleid op de betreffende locaties is dat dit een prijsopdrijvend gevolg kan hebben. Het vestigen van een voorkeursrecht voorkomt speculatie op de aangewezen locaties. De uiteindelijke aankoopprijs van de gronden is de inbreng in de Grex (vastgoedexploitatie);
2. Communicatie en juridische ondersteuning zijn cruciaal in een traject van actief grondbeleid in combinatie met het vestigen van een voorkeursrecht en minnelijke verwerving. Kosten hiervoor zijn in 1e instantie onderdeel van de bedrijfsvoering en worden in 2e instantie onderdeel van de grondexploitatie (Grex);
3. Er is een risico van vertraging van de realisatie van woningbouw in verband met een moeizaam aankooptraject en bij het mislukken daarvan, eventuele onteigening;
4. Voldoende beschikbaarheid van deskundig personeel is in de huidige arbeidsmarkt een risico dat vertragend kan werken op de realisatie van eigen nieuwbouwwoninglocaties;
5. Kosten- en renteontwikkelingen kunnen leiden tot het risico van niet sluitende (negatieve) grondexploitatie (Grex) in combinatie met de in Addendum Woonvisie gewenste verhouding nieuwbouw sociale huur/betaalbare koop (20%) of middenhuur/ middelduur (40%) en dure koop (40%). Op basis van programmering van 530 woningen met verhouding 20% nieuwbouw sociale huur/betaalbare koop is dit een risico dat zich kan voordoen bij 106 woningen;
6. Aankoop van de locaties is geen garantie dat deze ook ontwikkeld kunnen worden tot woningbouw. Dit kan betekenen dat er afwaardering (afschrijving) kan plaatsvinden.
   Om de afschrijving te beperken wordt ingezet op een nabetalingsregeling;

7. In artikel 8, lid 1 van de Financiële verordening gemeente Westerveld 2023 is bepaald dat het College niet kan beslissen over aan- en verkoop van goederen, werken en diensten groter dan € 1.000.000 zonder voorafgaande zienswijze van de raad. Dit kan meebrengen dat de raad niet instemt met een voorstel van het College over de inzet van de kredieten terwijl dit wel wenselijk is;
8. In het Addendum op de Woonvisie is - op basis van het regionaal woningmarktonderzoek uit 2021- aangegeven dat tot 2030 er een aanvullende woonbehoefte wordt verwacht van 300 tot 900 woningen. Onderzoek naar deze extra woonbehoefte is na 2021 niet gedaan. In het Uitvoeringsprogramma Woonvisie (2023) is aangegeven dat in 2025 nader behoefteonderzoek zal plaatsvinden in uitstroom uit vakantieparken en woonruimte voor arbeidsmigranten. Daarnaast is er nog geen bestuurlijk besluit genomen of we extra woningen willen gaan bouwen voor de regionale behoefte (mogelijke extra vraag uit de Regio Zwolle).

Communicatie

Het behoeft nadrukkelijk de voorkeur zo proactief en transparant mogelijk hierover te communiceren naar desbetreffende doelgroepen. Dit betekent het proces duiden en doelgroepen aan laten sluiten. Een onderdeel hiervan is de huidige bestemming in kaart brengen en zorgvuldig motiveren welke argumenten ten grondslag liggen aan vestigen voorkeursrecht en (eventuele) onteigening.
De communicatie richting inwoners in lijn brengen met onze ambities, waarbij de gemeente lokale initiatieven van beperkte omvang faciliteert.

Inwonersparticipatie

Vind plaats bij invulling van de woningbouwprojecten

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen

Met actief grondbeleid streeft gemeente Westerveld naar een gevarieerd en gespreid aanbod van passende en betaalbare woonruimte voor alle doel- en inkomensgroepen. Daarbij rekening houdende met behoud en nieuwbouw van voldoende, sociale (huur) woningen. Dit is ook een bijdrage om voorzieningen op peil te houden in de dorpen.



Klimaatactie

Met actief grondbeleid heeft gemeente Westerveld directe invloed op de totstandkoming van nieuwbouw ontwikkelingen en daarbij de inrichting c.q. vormgeving. Op die wijze direct invloed op waterberging bij woonhuizen, geen nieuwbouw in kwetsbaar gebied en behoud van en aanplant van landschapselementen.

Bijlage(n)

Geen bijlage(n)

RAADSBESLUIT

Onderwerp	actief Grondbeleid
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2023-025271
Datum voorstel college	8 april 2024

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

Beslispunten

1. In het kader van actief grondbeleid, en ter realisatie van de woningbouw ambitie een voorbereidingskrediet en aankoopkrediet beschikbaar te stellen:
    a. Voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.325.000 zijnde plankostenverhaal voor 1e fase van realisatie 10,75 ha;
    b. Aankoopkrediet beschikbaar te stellen voor aankoop gronden van € 2.425.000 voor 1e fase van 10,75 ha;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier	Voorzitter
R. Weernekers	H. Jager