Politieke avond Westerveld

Voorstel Vergadering van 21 december 2021

Nota grondbeleid 2021-2025 - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

De nota Grondbeleid 2015-2019 is op 17 november 2015 vastgesteld. De betreffende periode is inmiddels verstreken. Er is in deze periode veel veranderd in de vastgoedmarkt en in de economische situatie van het land. Ook de coronapandemie heeft haar effect op de woningmarkt en de investeringen die bedrijven kunnen doen voor uitbreiding dan wel nieuwe investeringen. Daarnaast is er sprake van nieuwe regelgeving vanuit de notities van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) met andere richtlijnen voor het inrichten van gemeentelijke grondexploitaties. Tevens is de wetgeving omtrent de omgevingswet van invloed op het gemeentelijk grondbeleid. Ook heeft de gemeenteraad aangegeven een actiever grondbeleid na te streven (PAW 6 juli 2021). Dit alles gaf de aanleiding om de nota Grondbeleid te actualiseren.
Zoals de raad heeft verzocht is in deze nota het uitgangspunt een actiever grondbeleid. De gemeente streeft naar een faciliterend grondbeleid waar dat kan en een actief grondbeleid als dat nodig is om de gemeentelijke doelen te bereiken en dit geen te grote risico's oplevert. Dit wordt situationeel grondbeleid genoemd en dit is een wijziging ten opzichte van de vorige nota grondbeleid, waarin faciliterend grondbeleid het uitgangspunt was.

Besluit

Besluitpunt 1

Het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2021-2025 ter vervanging van de vorige Nota Grondbeleid.

Motivering

Aanleiding en context

De nota Grondbeleid 2015-2019 is op 17 november 2015 vastgesteld. De betreffende periode is inmiddels verstreken. Er is in deze periode veel veranderd in de vastgoedmarkt en in de economische situatie van het land. Ook de coronapandemie heeft haar effect op de woningmarkt en de investeringen die bedrijven kunnen doen voor uitbreiding dan wel nieuwe investeringen. Daarnaast is er sprake van nieuwe regelgeving vanuit de notities van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) met andere richtlijnen voor het inrichten van gemeentelijke grondexploitaties. Tevens is de wetgeving omtrent de omgevingswet van invloed op het gemeentelijk grondbeleid. Ook heeft de gemeenteraad aangegeven een actiever grondbeleid na te streven (PAW 6 juli 2021). Met andere woorden: het is tijd de nota Grondbeleid te actualiseren.

Beoogd resultaat
Grondbeleid is een instrument om de ambities en doelstellingen van de gemeente, zoals omschreven in onder andere de structuurvisie, woonvisie, samenlevingsagenda's en overige (ruimtelijke) beleidsdocumenten, te verwezenlijken.
Grondbeleid is zowel in juridisch als financieel opzicht instrumenteel van aard en is volgend ten aanzien van de doelstellingen die de gemeente heeft gesteld met betrekking tot de sectoraal gerichte beleidsvelden.

Het vaststellen van een nota Grondbeleid ondersteunt drie doelen:
Sturen: de nota geeft eenduidige en toetsbare kaders. Het bepaalt het beleid en beschrijft werkwijzen voor het beheersen, bewaken en onderling afstemmen van het grondbeleid. Met dit beleidskader kan de gemeente een samenhangend, strategisch en daardoor effectief grondbeleid voeren.
Faciliteren: de nota geeft concrete juridische en financiële middelen, instrumenten en strategieën om de (ruimtelijke) beleidsdoelstellingen van de gemeente te ondersteunen en te realiseren.
Informeren: de nota draagt zorg voor een transparant grondbeleid door passende informatie over alle aspecten van grondbeleid voor zowel het bestuur, de interne organisatie als voor externe partijen inzichtelijk te maken.

Argumentatie
Het grondbeleid is geen doel op zich. Het is een middel om de gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen en bestuurlijke ambities mogelijk te maken.
De raad heeft uitgesproken dat een actiever grondbeleid nodig is, maar zonder daarbij grote en/of onbeheersbare risico's te lopen. De term situationeel grondbeleid past het beste bij deze visie op het grondbeleid. Faciliterend als het kan om de doelen te bereiken en actief als dat beter past bij de opgave en de gemeentelijke begroting daar dekking voor geeft. Per ontwikkellocatie of project zal worden gekeken naar de gewenste vorm van grondbeleid. Zo kan de gemeente verantwoord en gecontroleerd sturen op de ruimtelijke doelstellingen en ambities.

Kanttekening en risico's
In de voorliggende Nota Grondbeleid worden verschillende instrumenten genoemd, waarmee de gemeente kan sturen op het grondbeleid. In de raad is de afgelopen tijd meerdere keren gesproken over de vraag voor welke doelgroepen de gemeente zich moet inzetten waar het gaat om woningbouw en hoe zij dit dan het beste kan doen.
Deze vragen worden niet in de Nota Grondbeleid beantwoord, omdat deze niet leidend maar volgend is op o.a. het ruimtelijke en woonbeleid. Momenteel wordt gewerkt aan een actualisatie van de Woonvisie. Met behulp van de onderzoeken die daarvoor worden gedaan, wordt verwacht hier een antwoord op te kunnen geven.

De gemeenteraad heeft gevraagd om een actiever grondbeleid. In de Nota Grondbeleid is niet 'actief grondbeleid' als uitgangspunt genomen. Dit is bewust gedaan. Bij actief grondbeleid heeft de gemeente altijd zelf de regie bij een ontwikkeling en voert zij zelf de grondexploitatie. Dit zou o.a. betekenen dat de gemeente gronden van ontwikkelaars zal willen kopen, om deze vervolgens zelf te gaan ontwikkelen. Behalve dat dit tot hoge (aankoop)kosten leidt, trekt de gemeente hiermee ook alle risico's naar zich toe. En dat terwijl deze ontwikkelaars, binnen de kaders die de gemeente publiek- en privaatrechtelijk kan meegeven, heel goed in staat zijn om de ontwikkeling zelf te realiseren. In het voorgestelde situationele grondbeleid kan de gemeente in dergelijke gevallen faciliterend blijven, terwijl ze actief opereert als dat nodig is om doelen te bereiken die de markt niet oppakt.

Integrale advisering
Intern

Duiding integrale advisering
RO, Grondzaken, Financiën.

Bijlagen

1. Nota grondbeleid 2021-2025.pdf