Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 660106
Zaaknummer: 818258

Houten, 9 januari 2024

gemeente Houten

Onderwerp:
Nota grondbeleid 2024

Beslispunten:

1. De nota grondbeleid 2024 vast te stellen

Samenvatting
De nota grondbeleid 2024 geeft een overzicht weer van de mogelijkheden voor de gemeente om grondbeleid te voeren en welke instrumenten de gemeente hiervoor kan inzetten. De gemeente kiest ervoor om per ontwikkeling/gebied of plan te onderzoeken welk grondbeleid het beste past bij de situatie. Deze keuze is onder meer afhankelijk van de ambities en doelstellingen die zijn neergelegd in diverse programma's en beleidsdocumenten. De gemeente kiest derhalve voor een situationeel grondbeleid.

Aanleiding
De vorige Nota Grondbeleid dateert uit 2009 (Nota Grondbeleid 2009-2013). Sindsdien zijn de inzichten over de gemeentelijke betrokkenheid bij ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven veranderd. Waar eerst de gemeente uitging van uitnodigingsplanologie, wil de gemeente nu meer regie hebben en voeren op ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven. Uit de laatste prognoses en vastgelegd in de Woonvisie Houten 2021-2030 blijkt dat Houten normatief moet groeien met circa 4750 woningen om te voldoen aan de toekomstige woningbehoefte waarbij de grondposities van de gemeente nu beperkt zijn. Daarnaast is sinds 2009 de wet- en regelgeving omtrent grondbeleid ingrijpend gewijzigd. Er is derhalve een nieuwe nota grondbeleid nodig om goed in te kunnen spelen op de groeiambities, welke ambities zijn vastgelegd in Woonvisie, het Programma Bouwen voor Houten, prestatieafspraken met Woonin.

Beoogd effect
Het vaststellen van een nieuwe nota grondbeleid geeft de gemeente handvaten om per ontwikkeling/gebied of plan te kiezen voor een actievere grondhouding of een meer faciliterende grondhouding.

Argumenten per beslispunt
1.1 De keuze voor situationeel grondbeleid geeft de gemeente meer mogelijkheden om regie te pakken.

Niet elk bouwinitiatief in de gemeente Houten vraagt om hetzelfde grondbeleid. Wat in de ene ruimtelijke ontwikkeling werkt, werkt in de andere niet en vice versa. Grondbeleid bij bouwinitiatieven is en blijft maatwerk en er moet per casus een nieuwe afweging worden gemaakt. De keuze voor het te voeren grondbeleid binnen een bouwinitiatief zal in een zo vroeg mogelijk stadium worden gemaakt. Daarbij kan de gemeente vrij kiezen tussen een actief of faciliterend grondbeleid of een combinatie hiervan (=situationeel grondbeleid). Door te kiezen voor een situationeel grondbeleid heeft de gemeente meer flexibiliteit en biedt het de gemeente meer kansen om in te spelen op marktontwikkelingen. De gemeente kan ter ondersteuning van initiatieven vanuit de markt diverse instrumenten inzetten. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om in specifieke gevallen te kiezen voor een actieve aanpak. De gemeente zal per locatie vooraf een onderbouwde afweging maken op onderstaande criteria. Afhankelijk van de afweging van deze criteria volgt dan een keuze uit een actief of faciliterend grondbeleid. Het is namelijk van belang om bij het ontstaan of opkomen van een initiatief na te gaan wat de ambities en doelen zijn en aan de hand daarvan de kaders en de rol van de gemeente te bepalen (ook financieel). De keuze voor de inzet van het grondbeleid (faciliterend vs. actief) volgt mede hieruit.

1.2 Het afwegingskader geeft de gemeente houvast om elk bouwinitiatief op eenzelfde wijze te beoordelen.

In het kader van het Programma Bouwen voor Houten (2023) staat Houten voor een integrale en gebiedsgerichte werkwijze. Daarom kiest de gemeente ervoor om per gebied/locatie te kijken welke regie de gemeente wenst op die locatie/dat gebied. Een integrale beoordeling voorkomt verder dat ambities stapelen zonder naar de gevolgen daarvan te kijken. Op deze manier wordt bovendien vroegtijdig besproken wat haalbaar is bij een gebiedsontwikkeling.

De nota grondbeleid maakt het mogelijk om een weloverwogen beslissing te nemen over een (gebieds)ontwikkeling en om inzicht te verkrijgen over de mogelijke inzet van het grondbeleidsinstrumentarium. Dit geldt bij de grotere opgaven maar ook per zelfstandig project buiten grote(re) gebiedsontwikkelingen. Daarom is in het kader van een actiever grondbeleid een afwegingskader voor de inzet van het grondbeleid opgesteld. Het dwingt tot integrale afweging en zorgt voor een zorgvuldige motivatie en prioritering van de inzet van de instrumenten en middelen van het grondbeleid.

Het afwegingskader maakt een onderscheid tussen ‘willen’ (beleid) en ‘kunnen’ (uitvoering). In eerste instantie dient te worden beoordeeld of een ontwikkeling past binnen beleid en/of ambities en of de gemeente de ontwikkeling ook *wil*. Vervolgens zal naar de uitvoering worden gekeken en met name gekeken worden hoe de ontwikkeling of plan gerealiseerd *kan* worden. Vooral voor de inzet van actief grondbeleid geldt namelijk dat de handelswijze van de gemeente mede afhankelijk is van de positie en handelswijze van andere in het gebied aanwezige actoren.

Kanttekeningen

1.1 De nota grondbeleid 2024 bevat geen strategische keuzes omtrent het te voeren grondbeleid in de gemeente.

De strategische keuzes omtrent het te voeren grondbeleid in een bepaalde ontwikkeling/gebied of plan zullen als vertrouwelijke bijlage of paragraaf in aparte beslisdocumenten over de gehele ontwikkeling, het gehele gebied of het gehele plan worden voorgelegd aan het college en/of gemeenteraad. Dit omdat bij het al dan niet inzetten van bepaalde instrumenten een gepaste mate van vertrouwelijkheid past, bijvoorbeeld bij het inzetten van een voorkeursrecht.

1.2 Grondbeleid is een middel en geen doel op zich.

Grondbeleid is doelgericht overheidsoptreden in de grond- en vastgoedmarkt. Het grondbeleid is slechts een hulpmiddel bij het uitvoeren van het omgevingsbeleid van de gemeente om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, klimaatadaptie en biodiversiteit, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Doelstelling van het grondbeleid is het zodanig sturing geven aan de inzet en het gebruik van grond dat daarmee gestelde doelen kunnen worden gerealiseerd.

Participatie

N.v.t.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor het vaststellen van de nota grondbeleid, behalve de inzet van ambtelijke uren.

Communicatie

Na vaststelling zal de nota grondbeleid 2024 worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente.

Voortgang

Naast de nota grondbeleid 2024 zijn op dit moment in voorbereiding de nota grondprijzen/grondprijzenbrief 2024 en de nota kostenverhaal 2024. In deze laatste nota zullen onder meer het verhaal van bovenwijkse kosten en mogelijkheden tot fondsvorming worden meegenomen.

Evaluatie

Elke vier jaar zal de nota grondbeleid worden geactualiseerd.

Houten, 9 januari 2024

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris,	de burgemeester,
A.J. Barink	G.P. Isabella

Bijlagen

1. Nota grondbeleid 2024

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Sander Bos
2e PoHo:

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 660106

Onderwerp
Nota grondbeleid 2024

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari gelezen en besluit:

1. De nota grondbeleid 2024 vast te stellen.

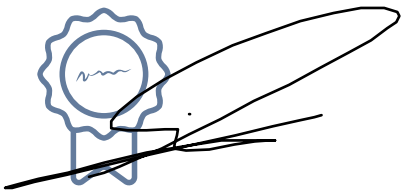
Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 13 februari 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,



C.M.S. Visser

de voorzitter,



G.P. Isabella