Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2136349
Steller: J. Visser
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: K. Hakhoff
E-mail: j.visser@hoorn.nl

Onderwerp
Nota Grondbeleid en Nota Grondprijsbeleid

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Nota Grondbeleid
2	Nota Grondprijsbeleid
3	
4	
5	

De raad besluit
1. De nota's Grondbeleid en Grondprijsbeleid vast te stellen.
2. De nota's Grondbeleid en Grondprijsbeleid uit 2016 in te trekken.

Samenvatting
Via gemeentelijk grondbeleid kunnen doelstellingen op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid, natuur en vrijetijdsvoorzieningen worden gerealiseerd. Daarmee is grondbeleid geen doel op zich, maar een instrument. Het grondprijsbeleid maakt voor inwoners en marktpartijen duidelijk hoe door de gemeente de marktconforme grondprijzen worden bepaald. Het grondbeleid en grondprijsbeleid vormen dus een leidraad voor de organisatie bij gemeentelijke gronduitgiften. De voorliggende geactualiseerde nota's zijn hoofdzakelijk aangepast op de begrippen zoals gehanteerd in de Omgevingswet. Daarnaast zijn ze afgestemd op onder andere de ontwikkelingen in regelgeving, jurisprudentie, beleid en de onroerend goed markt.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De geldende Nota's Grondbeleid en Grondprijsbeleid zijn door de raad in 2016 vastgesteld. In 2016 had de raad de voorkeur om hoofdzakelijk faciliterend grondbeleid vast te stellen. De nieuwe nota Grondbeleid gaat uit van situationeel grondbeleid. Ook zijn er nieuwe richtlijnen van de commissie BBV die afgelopen jaren verschenen, waarvan de laatste per 4 december 2023. Ook is de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking getreden. Hierdoor zijn begrippen en processen gewijzigd. De vast te stellen nota's zijn hierop aangepast.

Belang
De nu geldende nota's uit 2016 sluiten niet aan op deze gewijzigde wet- en regelgeving en het gemeentelijk streven om "Meer stad" te worden. Doordat in de geactualiseerde nota's onder andere de wijze van uitgifte en prijsbepaling worden beschreven, is er transparantie naar belanghebbenden.

Totdat een nieuwe Nota Grondbeleid wordt vastgesteld blijven de Nota Grondbeleid 2016 en Nota Grondprijsbeleid 2016 van toepassing.

Centrale vraag
Op welke wijze wil de raad de Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijsbeleid actualiseren?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

- De Nota Grondbeleid maakt voor inwoners en marktpartijen transparant welke vormen van grondbeleid mogelijk zijn en hoe de gemeente Hoorn daarop in wil spelen.
- De Nota Grondprijsbeleid beschrijft voor inwoners en marktpartijen transparant welke methoden worden gehanteerd om (marktconforme) grondprijzen te bepalen voor diverse categorieën.
- Gelijksoortige gevallen worden gelijk behandeld doordat de werkwijze en waardebepalingsmethoden vastliggen in deze geactualiseerde nota's.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Via grondbeleid kan het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid in ruimtelijke plannen mede worden vormgegeven. De gemeente kan binnen haar privaat- en publiekrechtelijke mogelijkheden eisen of ambities stellen danwel overeenkomen met betrekking tot duurzaamheid. In de Nota Grondprijsbeleid is rekening gehouden met gronduitgiften ten behoeve van duurzaamheidsvoorzieningen. Te denken valt aan zonnehubs, zonnedaken en windmolens voor de opwekking van duurzaam energie.

4. Kaders

Omgevingswet 2024
Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en hiermee de aanvullende wet- en regelgeving zoals de Aanvullingswet Grondeigendom, Omgevingsbesluit en Omgevingsregeling.

BBV- regelgeving per 4 december 2023
De BBV-regelgeving uit 2016 is de laatste jaren en recent op 4 december 2023 geactualiseerd en afgestemd op de Omgevingswet per 1 januari 2024.

Overige wet- en regelgeving
Burgerlijk Wetboek, Wet Markt en Overheid, regelgeving omtrent Staatssteun en aanbestedingsrecht.

Didam-arrest 2021

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad in het kader van het Didam-arrest uitspraak gedaan in verband met uitgifte van gemeentelijke gronden. Uit dit arrest volgt dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Een overheidslichaam kan niet langer onroerende zaken (gebouwd of ongebouwd) exclusief aan één partij te koop aanbieden zonder dit vooraf kenbaar te maken (publicatieplicht), tenzij er sprake is van een uitzondering op dit arrest.

Nota Grondbeleid
Hierin zijn de grondslagen bepaald voor het opstellen van de Nota Grondprijsbeleid.

5. Argumenten

De huidige Nota's Grondbeleid en Grondprijsbeleid uit 2016 sluiten niet meer aan bij de huidige wet- en regelgeving, de voorliggende nota's zijn hierop aangepast. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Nota Grondbeleid en Grondprijsbeleid 2016 zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

1. De nota's zijn afgestemd op de aangepaste wet- en regelgeving (Omgevingswet, richtlijnen Commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) en Didam-arrest uitspraak Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR 2021:1778);
2. Onderdeel van de Nota Grondbeleid is de Nota Grondprijsbeleid die de basis vormt voor de door het college jaarlijks vast te stellen Grondprijzenbrief waarin de marktconforme grondprijzen worden aangegeven. Dit is de basis voor de uitgifte van gemeentelijke gronden.

Nota Grondbeleid

3. De gemeente zet in op situationeel grondbeleid in plaats van hoofdzakelijk faciliterend grondbeleid. Zo kan per ontwikkeling worden bekeken of de gemeente actief danwel faciliterend deelneemt. De mate van financiële invloed van het besluit hangt af van de uitvoering van het situationeel grondbeleid. Wanneer bijvoorbeeld vaker wordt gekozen voor actieve deelname in ontwikkelingen, neemt het (financiële) risico van de gemeente toe. Hieruit kunnen voordelige of nadelige gevolgen voortvloeien. Hiervoor is dan aparte besluitvorming nodig;
4. Het instrument Wet voorkeursrecht gemeenten (wvg) is gewijzigd onder de Omgevingswet. Er geldt overgangsrecht (Nota Grondbeleid paragraaf 2.2);
5. De Onteigeningswet is opgegaan in de Omgevingswet, het gewijzigde proces is aangepast. Een besluit tot onteigening (onteigeningsbeschikking) wordt nu genomen door de raad in plaats van per koninklijk besluit (Nota Grondbeleid, paragraaf 2.2);
6. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar kostenverhaal met tijdvak onder de Omgevingswet in plaats van kostenverhaal zonder tijdvak (Nota Grondbeleid paragraaf 3.2).
7. Het nieuwe instrument "Stedelijke kavelruil" is opgenomen in de Nota Grondbeleid.
8. Het begrip "warme gronden" is opgenomen in de Nota Grondbeleid;
9. Het proces tot openen en sluiten van grondexploitaties (GREX) onder geheimhouding overeenkomstig artikel 5 lid 2 van de Wet open overheid (hierna: Woo) is opgenomen, omdat dit de financiële bedrijfsvoering van de gemeente raakt. Hierover neemt het college een apart besluit (anders is de GREX openbaar) (Nota Grondbeleid paragraaf 4.1).

Nota Grondprijsbeleid

10. De behandeling en activering van voorbereidingskosten is gewijzigd (Nota Grondbeleid paragraaf 4.1);
11. In paragraaf 2.5 van de Nota Grondprijsbeleid zijn, naast het opstalrecht, ook het kettingbeding, erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichtingen opgenomen;
12. In paragraaf 2.7 van de Nota Grondprijsbeleid zijn pacht en bruikleen toegevoegd;
13. Wanneer gronden voor gemeentelijke voorzieningen (niet-openbare ruimte) binnen de gemeente van de Algemene Dienst naar grondzaken worden overgedragen, gebeurt dit tegen de

boekwaarde van de grond (paragraaf 10.2), in de oude nota betrof dit de waarde in het economisch verkeer.

Het alternatief is om de voorliggende nota's niet vast te stellen. Daarmee voldoen de huidige nota's Grondbeleid en Grondprijsbeleid niet aan de bijgestelde BBV-richtlijnen en wordt niet aangesloten op de Omgevingswet.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

De nota's scheppen duidelijkheid naar inwoners en andere belanghebbenden over het grondbeleid en grondprijsbeleid van gemeente Hoorn. De verschuiving van facilitair naar situationeel grondbeleid biedt meer ruimte voor de realisatie van maatschappelijke ontwikkelingen die niet door de markt worden opgepakt. Vaststelling van de nota's heeft verder geen maatschappelijke consequenties.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

8. Communicatie

Het betreft een openbaar besluit. De nota's zullen na vaststelling gepubliceerd worden via de daarvoor bestemde kanalen.

9. Realisatie

De nieuwe nota's treden in werking na vaststelling door de gemeenteraad en daaropvolgende publicatie via de daarvoor bestemde kanalen.

Aan de hand van de kostensoortenlijst (onderdeel van de Omgevingswet) worden gemeentelijke (te actualiseren en nieuwe) grondexploitatiebegrotingen overeenkomstig de uitgangspunten van de Omgevingswet en BBV-richtlijnen opgesteld.

Hoorn, 14 MEI 2024

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester