Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	24.0005256
Zaaknummer	Z23001990
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	25 april 2024
Datum besluitvormende raadsvergadering	16 mei 2024
Van afdeling	Ruimte & Ondernemen
Onderwerp	Nota Grondbeleid 2024
Portefeuillehouder	wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

De Nota Grondbeleid 2024 geeft sturing aan de ruimtelijke ambities en ontwikkelingen van Opmeer. De nota helpt om de gemeentelijke strategie te bepalen bij het bereiken van doelen binnen de integrale bouwopgave. In de nota wordt ingegaan op de verschillende vormen van grondbeleid, de daarbij voorhanden zijnde instrumenten en daaraan gelieerde financiële aspecten. Aan uw gemeenteraad wordt geadviseerd om de nota vast te stellen.

Raadsvoorstel

Inleiding

In het coalitieprogramma 2022 – 2026 is overeengekomen om voor Opmeer een grondbeleid op te stellen om meer en bewuster richting te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorliggende grondbeleid betreft het samenhangende geheel van handelingen en grondtransacties om ruimtelijke ontwikkelingen zelf te initiëren en/of derden te faciliteren. Het grondbeleid kan worden gebruikt om ambities en doelen uit andere beleidsterreinen (zoals ruimtelijke ordening en wonen) te realiseren.

In deze nota wordt uitgebreid uiteengezet welke mogelijke grondhoudingen de gemeente Opmeer bij ruimtelijke projecten kan innemen en welke instrumenten zij daarbij voor handen heeft om sturing te geven aan maatschappelijke doelen. Daarnaast geeft de nota aan op welke manier de gemeente de kosten en baten van ruimtelijke ontwikkelingen op een eerlijke manier wil verdelen. Het vaststellen van het gemeentelijk grondbeleid behoort toe aan de kader stellende taak van de gemeenteraad.

Voorliggende nota Grondbeleid biedt ons college - samen met de in ontwikkeling zijnde Nota Bovenwijkse Voorzieningen (ook wel binnen de Omgevingswet: Nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen of Nota Gebiedsoverstijgende kosten) - de nodige handvatten om transparante en eerlijke afspraken te maken met andere partijen om ambities op wonen en gebiedsontwikkeling gezamenlijk te realiseren.

Voorgesteld besluit

1. De Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen.

Argumenten

1.1 De Nota Grondbeleid geeft intern en extern aan welke kaders van grondbeleid van toepassing zijn.
Het door de gemeente naar buiten toe kenbaar maken van het door haar te hanteren grondbeleid bevordert een goede samenwerking met derden. Het beleid legt heldere kaders vast waar ambtelijk en bestuurlijk aan kan worden getoetst hoe te handelen in voorkomende situaties. Ook draagt de nota bij aan het verduidelijken van de verhoudingen tussen college en gemeenteraad voor bevoegdheden ten aanzien van het grondbeleid.

1.2 De grondhouding per project wordt zowel intern als extern duidelijk gemaakt.
In deze nota kiest de gemeente voor situationeel grondbeleid. Dit betekent dat er per project een afweging is gemaakt - en in de toekomst zal worden gemaakt - welke vorm van grondbeleid en welke grondbeleidsinstrumenten het meest passend is om de maatschappelijke doelen te behalen.

1.3 *De voorkeurshouding wordt kenbaar gemaakt*
De gemeente Opmeer maakt bij voorkeur gebruik van privaatrechtelijke instrumenten. Dit bevordert de samenwerking tussen betrokken partijen, is procedureel minder complex en komt de snelheid van ontwikkelingen ten goede. In het geval geen privaatrechtelijke afspraken kunnen worden gemaakt, worden bestuursrechtelijke instrumenten toegepast.

1.4 De wijze waarop de gemeente grond verwerft en uitgeeft wordt verduidelijkt
Of het nu gaat om commerciële of maatschappelijke functies, de gronden die de gemeente aankoopt of uitgeeft zijn marktconform. Dit kan wordt getoetst met een residuele of vergelijkende berekening in de voorbereiding van projecten. De levering van grond gaat altijd samen met een taxatie of prijsvraag in concurrentie. Per project wordt bekeken welke verkoopstrategie het meest passend is. Daarnaast zijn grondverkopen transparant omdat de gestelde selectiecriteria tijdig worden gepubliceerd en objectief, meetbaar en redelijk zijn.

1.5 Voorskeuraanpak per locatie / ontwikkelingsopgave wordt aangegeven
Opmeer is een gemeente met de nodige ontwikkelingsopgaven en ambities. De gemeente heeft daarnaast enkele grondposities in eigendom. Tegelijkertijd werkt de beschikbare omvang van de gemeentelijke organisatie beperkend op wat de gemeente aan kan. Een en ander dwingt daarom qua grondbeleid tot scherpe keuzes over de gemeentelijke aanpak en rol per locatie en per ontwikkelingsopgave. Volledigheidshalve is aan deze Nota Grondbeleid een actueel overzicht (maart 2024) toegevoegd met de voorkeursaanpak per ontwikkellocatie.

Kanttekeningen

Uw gemeenteraad kan besluiten om de Nota Grondbeleid 2024 niet vast te stellen.
De gemeente valt dan terug op wettelijke kaders uit o.a. de Omgevingswet en het Besluit Begroting en Verantwoording. De informatievoorziening blijft daarmee versnipperd.

Uw gemeenteraad kan besluiten om een andere strategie te kiezen dan het situationele grondbeleid.
Met het voorgestelde situationele grondbeleid wordt optimaal richting gegeven aan de continuïteit van de woningbouwopgave op langere termijn. Indien de inhoud toch niet passend is bij de raadsambitie dient de nota hierop aangepast te worden.

Beoogd maatschappelijk effect

Met het grondbeleid wordt meer bewustwording beoogd over de mogelijke grondhoudingen die de gemeente kan aannemen en de mogelijke samenwerkingsvormen om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te realiseren.

Wettelijk kader

Het grondbeleid vormt een vast onderdeel van de begroting en verantwoordingscyclus van de gemeente. In het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (wellicht beter bekend onder afkorting BBV) is bovendien vastgelegd dat zowel in de begroting als in de jaarrekening er een afzonderlijke paragraaf over het grondbeleid moet worden opgenomen. Deze nota geeft ruimte voor extra toelichting en onderbouwing.

Raadsvoorstel

Participatie

Participatie is bij dit besluit niet van toepassing.

Communicatie

De Nota Grondbeleid 2024 wordt na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd op lokaleregelgeving.overheid.nl.

Financiën

Dit besluit zelf heeft geen directe financiële gevolgen. De keuze voor situationeel grondbeleid kan echter wel gevolg hebben voor de financiële huishouding van de gemeente.

Zo leidt een project met een actieve grondhouding tot een andere gemeentebalans dan een project met een faciliterende grondhouding. Bij actief grondbeleid worden er bijvoorbeeld (strategische) gronden verworven, worden er diverse plan- en rentekosten gemaakt en leidt een project tot een aanvullend positief of negatief projectresultaat. Daarbij loopt de gemeente gedurende de planontwikkeling de nodige technische en financiële risico's. Bij een faciliterende grondhouding liggen deze risico's bij derden en maakt de gemeente enkel ambtelijke begeleidingskosten die worden gedekt met exploitatiebijdragen. Het kostenverhaal is daarentegen wel beperkt tot de wettelijke kaders en kaders van het contractrecht.

De raad heeft hierin een kader stellende taak en heeft het budgetrecht. Dat leidt tot het uitgangspunt dat de raad ook richting behoort te geven aan de strategische keuzes waarin het grondbeleid zich beweegt.

Uitvoering

Na vaststelling van het grondbeleid door uw gemeenteraad zal het college (verdere) uitvoering geven aan het beleid en daar waar mogelijk nog verder uitwerken met bijvoorbeeld een nota voor het verhaal van bovenwijkse kosten en of het verevenen van sociale woningbouw. Het verdient aanbeveling om in ieder geval 2 jaar na vaststelling, de nota grondbeleid te evalueren en zo nodig op onderdelen bij te stellen.

Bijlagen

1. Nota Grondbeleid 2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024;

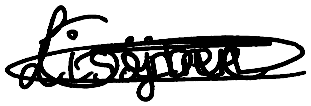
gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 25 april 2024;

besluit:

1. De Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen.

Besloten in de raadsvergadering van 16 mei 2024.





G.J. van den Hengel
voorzitter

L. Gijben
griffier