

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Nieuwe nota grondbeleid en programma kostenverhaal

portefeuillehouder: Anouk Huijs

datum vergadering: 29 september 2025

zaaknummer: 0889411545

Samenvatting

De gemeente staat voor grote opgaven en heeft ambities op verschillende beleidsvelden om uitvoering te geven aan het coalitieakkoord en de vastgestelde beleidskaders. Ook zijn er belangrijke nieuwe beleidskaders (in ontwikkeling), zoals de Toekomstvisie en de Omgevingsvisie.

Grondbeleid is een middel om tot uitvoering van deze ambities te komen. Het is daarom belangrijk om de kaders vast te leggen over de wijze waarop dit wordt uitgevoerd.

Met de nota grondbeleid leggen we de kaders vast om een solide grondbeleid te voeren. Hiermee zijn de kaders waarbinnen het college en de raad het grondbeleid uitvoeren transparant op basis van de nota grondbeleid en wordt vastgelegd welke bevoegdheden het college hierin heeft.

Deze nieuwe nota grondbeleid legt de basis voor een dynamisch grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente bij ieder ruimtelijk initiatief een afweging maakt welke houding, rol en inzet van instrumenten het meest geschikt is. Het dynamisch grondbeleid geeft de gemeente de ruimte om waar nodig een actieve houding aan te nemen en de instrumenten van het grondbeleid in te zetten. Hiermee kunnen we het grondbeleid inzetten om uitvoering te geven aan onze ambities.

In aanvulling op de nota grondbeleid ligt er een programma kostenverhaal voor. In dit beleidskader staat hoe de gemeente invulling geeft aan haar wettelijke taak om kosten te verhalen.

Voorstel

1. De nota grondbeleid 2025 vaststellen;
2. Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 vaststellen;
3. Het College mandateren om strategische verwervingen te doen tot een maximum bedrag van € 1.500.000 per transactie, met een maximale balanswaarde van € 2.500.000 binnen de kaders die de nota grondbeleid hiervoor bevat;
4. Over te gaan tot het instellen van een reserve strategische verwervingen en hierin € 250.000 vanuit de Algemene Reserve Vrij Besteedbaar over te hevelen.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Het huidige grondbeleid van de gemeente Beesel is versnipperd in diverse besluiten en documenten vastgelegd en bevat geen duidelijk afwegingskader. Daarnaast is het beleid op onderdelen niet meer actueel o.a. door de komst van de nieuwe omgevingswet. Ook vanuit diverse beleidstrajecten (o.a. woonzorgvisie) is geconstateerd dat er behoefte is aan een actualisatie van het grondbeleid waardoor de gemeente beter in staat is te sturen op de geformuleerde ambities.

2. Doelstelling

Het vastleggen van de kaders voor het voeren van grondbeleid en de wijze waarop kostenverhaal wordt toegepast, zodat een transparante afweging kan worden gemaakt over de rol en houding van de gemeente bij ontwikkelingen en grondverwerving. Tevens het vastleggen van het mandaat voor het College bij verwervingen.

3. Uitgangssituatie

Het huidige grondbeleid van de gemeente Beesel is versnipperd in diverse besluiten en documenten vastgelegd en bevat geen duidelijk afwegingskader.

4. Rol gemeente

Deze nieuwe nota grondbeleid legt de basis voor een dynamisch grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente bij ieder ruimtelijk initiatief een afweging maakt welke houding, rol en inzet van instrumenten het meest geschikt is op basis van de in het beleid opgenomen routekaart.

5. Toelichting

Wat staat er in de Nota grondbeleid?

Grondbeleid is een middel en geen doel op zich. Het grondbeleid helpt om een strategische en transparante afweging te maken over de manier waarop de gemeente schaarse ruimte (de grond) wil inzetten om maatschappelijke meerwaarde te realiseren. De gemeente hoeft hierbij niet zelf eigenaar van de grond te zijn of te worden, maar kan ook sturen door een actieve faciliterende rol in te nemen. In de nota grondbeleid maakt de gemeente geen inhoudelijke keuzes en wordt ook geen prioritering vastgelegd.

Uitgangspunt van de nota grondbeleid is een dynamisch grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente voor ieder initiatief bepaalt welke houding wordt aangenomen, welke rol de gemeente wil innemen en welke instrumenten ze gaat inzetten. Hierbij worden 3 stappen doorlopen:



Er worden 3 rollen onderscheiden in het grondbeleid:

	Actieve houding	Passieve houding	Niet meewerken
Rol	Actief grond-beleid	Actief faciliterend grondbeleid	Faciliterend grondbeleid
Ken-merken	Regie en sturing, noodzaak en urgentie, grondeigendom gemeente of bereidheid aan te kopen, gemeentelijke grondexploitatie, hoger risicoprofiel	Gedeelde regie, deels loslaten, nadruk op samenwerken, aanjagen, stimuleren en verleiden indien nodig, risico voornamelijk bij de markt	Reguliere publiek-rechtelijke taak en toetsing, geen of lage prioriteit gemeente

Het grondbeleid is samengevat in de 'routekaart' en wordt in de nota grondbeleid nader toegelicht. Hiermee kunnen we het grondbeleid inzetten om uitvoering te geven aan onze ambities.

Verantwoording en rolverdeling raad en college

Ten aanzien van de rolverdeling Raad en College wordt voorgesteld een onderscheid te maken tussen planmatige en strategische verwervingen.

Van strategische verwervingen is sprake als de gemeente een strategische positie inneemt op de grondmarkt. Een strategische verwerving kan de gemeente helpen om op de middellange of lange termijn haar ambities en beleidsdoelen te realiseren. De grondverwerving draagt bij aan het verstevigen van de positie van de gemeente in de realisatie van een toekomstig ruimtelijk initiatief.

Een verwerving is planmatig als de Raad al budget beschikbaar heeft gesteld. Dit kan bijvoorbeeld door het openen en vaststellen van een grondexploitatie of het beschikbaar stellen van een investeringskrediet, denk hierbij aan de aanleg van een weg of de bouw van een school. Het college heeft hiermee het budgetrecht om te verwerven. Er is dus geen separaat raadsbesluit nodig voor de planmatige verwerving.

Strategische verwerving

Om voortvarend te handelen wordt voorgesteld om het College mandaat te verlenen voor onderstaande besluiten en verwervingen:

- Overige verwervingen: transacties tot € 1.500.000:
Het college is bevoegd om strategische gronden te verwerven. Hiervoor geldt een maximum van € 1.500.000 per transactie tot een maximale balanswaarde van € 2.500.000.

Het College is bij deze aankopen gebonden aan de Nota grondbeleid en maakt door toepassing van de routekaart transparant welke afweging gemaakt is om tot aankoop over te gaan. Dit betekent onder meer dat de verwervingsprijs en voorwaarden marktconform zijn en worden onderbouwd met een taxatie. De Raad zal door middel van een raadsinformatiebrief worden geïnformeerd over een strategische verwerving. De stand van de strategische verwervingen wordt bewaakt en hierover wordt gerapporteerd in de P&C-cyclus.

- Overige verwervingen: transacties van meer dan € 1.500.000 per transactie of als de balanswaarde meer dan € 2.500.000 is:
Is het transactiebedrag hoger dan € 1.500.000? Of wordt de balanswaarde met de verwerving meer dan € 2.500.000? Dan neemt het college in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde op dat instemming van de raad nodig is.

Reserve strategische verwervingen

Het doen van strategische verwervingen brengt met zich mee dat er kosten verbonden zijn in de vorm van kapitaallasten (rente en afschrijving) van de aankoop. Ook kan er waardeverschil zijn tussen het aankoopbedrag en de actuele waarde (waardeverschil) of waarde van de toekomstige functie, waarvoor een voorziening strategische verwervingen dient te worden getroffen. Om dit te kunnen dekken, wordt voorgesteld een reserve strategische verwervingen in te stellen ter hoogte van € 250.000 en de reserve te vullen vanuit de Algemene Reserve, die is aangevuld na bestemming van het jaarrekeningsaldo 2024.

Om een nadere toelichting te geven hebben we in bijlage 4 twee voorbeelden uitgewerkt, die meer inzicht geven in de toepassing van bovenstaande.

Programma kostenverhaal

Hierin staat hoe de gemeente invulling geeft aan haar wettelijke taak om kosten te verhalen. De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuwe kostenverhaalsplichtige activiteit haar kosten verhaalt. Het college kan in uitzonderlijke situaties afwijken van de hoofdregel. Voor kleine bouwactiviteiten en voor woningbouwinitiatieven tot en met 10 woningen stelt het college vaste bedragen vast. Hierbij geldt dat voor deze initiatieven geen aanpassing van de openbare ruimte nodig zijn. Vaststelling van de vaste bedragen vindt plaats door het college na vaststelling van het programma kostenverhaal en hierbij wordt ook een overgangsregeling opgenomen. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

Het uitgangspunt is dat met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst wordt gesloten en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vast worden gelegd. Daarmee wordt het kostenverhaal via publiekrechtelijke weg voorkomen en is vooraf voor alle partijen duidelijkheid. De gemeente kan gebruik maken van de bevoegdheid om financiële bijdragen te verhalen. Hiervoor is het nodig om de investeringen in de fysieke leefomgeving in kaart te brengen. Wanneer er een goed beeld is van de investeringsopgave, kan de gemeente overwegen van deze bevoegdheid gebruik te maken. Dit punt wordt meegenomen bij het opstellen van de Omgevingsvisie. Financiële bijdragen zijn nu niet aan de orde.

a. Financieel

Nota grondbeleid

Bij het vaststellen van de nota grondbeleid, wordt het mandaat voor het college vastgesteld met betrekking tot strategische verwervingen.

Conform de Financiële verordening dienen nieuwe investeringen vooraf door de raad te worden vastgesteld vanaf een bedrag van € 50.000.

Indien het college handelt binnen het voor haar vastgestelde mandaat binnen de Nota Grondbeleid, worden de investeringskredieten voor strategische verwervingen achteraf door de raad vastgesteld in de bestuursrapportages of jaarrekening.

In de eerstvolgende actualisatie van de Financiële verordening en de Nota Activa en Afschrijving wordt deze aanvulling verwerkt.

Voor de strategische aankopen is voorzien in een 'Reserve strategische verwervingen' ter hoogte van € 250.000. De middelen voor deze reserve worden gevoed vanuit de Algemene Reserve Vrij Besteedbaar, welke is aangevuld vanuit de bestemming van het jaarrekeningsaldo 2024 na besluitvorming van de raad.

De reserve dient als dekking voor de kapitaallasten van de strategische verwervingen, alsmede het treffen van een eventuele voorziening strategische verwervingen.

De stand van de strategische verwervingen wordt bewaakt, inclusief bijbehorende balanswaarde, kapitaallasten, reserve strategische verwervingen en eventuele voorziening strategische verwervingen.

Verantwoording over het gevoerde grondbeleid vindt plaats via de P&C-cyclus, onder andere in de paragraaf Grondbeleid.

Nota kostenverhaal

De nota geeft duidelijkheid hoe de gemeente bij iedere nieuwe kostenverhaalsplichtige activiteit haar kosten verhaalt. Financiële bijdragen zijn nu nog niet aan de orde. Dit punt wordt overwogen bij de nieuwe omgevingsvisie.

b. Juridisch

Met de nieuwe nota grondbeleid en het programma kostenverhaal voldoen we aan de actuele wet- en regelgeving.

c. Risico's

De wijze waarop risico's worden meegewogen in het grondbeleid is nader uitgewerkt in de nota grondbeleid.

6. Visie Blij in Beesel

Grondbeleid is een middel en geen doel op zich. Met het toepassing van het grondbeleid kan uitvoering worden gegeven aan onze ambities.

7. Toegankelijkheid

Met het vastleggen van de kaders voor het grondbeleid en kostenverhaal is voor een ieder inzichtelijk hoe de gemeente invulling hieraan geeft en kan hiermee op voorhand rekening worden gehouden door initiatiefnemers.

8. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de ambities waarbij een afweging kan plaatsvinden over de wijze waarop grondbeleid hieraan kan bijdragen.

Bijlagen

1. Nota grondbeleid 2025
2. Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2025
3. Raadsbesluit
4. Toelichting voorbeelden