

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 21 september 2023

Agendanummer:

Team: REO

Zaaknr: 42905-2023

Onderwerp: Nota grondbeleid Gemert-Bakel 2023

Aan de raad

Inleiding

De laatste vastgestelde Nota grondbeleid dateert uit 2014. Deze Nota grondbeleid was, door de (noodzakelijke) afwaardering van de strategische gronden in 2012, overwegend faciliterend van aard. Het ruimtelijk domein is voortdurend in beweging, waarbij de (markt-) omstandigheden steeds aan verandering onderhevig zijn. De gemeente Gemert-Bakel blijft op deze veranderingen anticiperen en zorgt dat zij een duidelijke koers uitzet om haar ambities en ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken. Inmiddels neemt de druk op het ruimtegebruik verder toe en heeft de gemeente Gemert-Bakel een sterke ambitie om in iedere kern voldoende passende en betaalbare woningen te bouwen. De nota grondbeleid is het beleidskader dat de gemeente Gemert-Bakel helpt om haar koers, haar rol voor de grondpolitiek en de inzet van de grondbeleid instrumenten te bepalen.

Beslispunten

1. De Nota grondbeleid gemeente Gemert-Bakel 2023 vast te stellen;
2. Instellen van een reserve strategische grondaankopen en het college te mandateren om over deze reserve te beschikken;
3. Instellen van een voorziening strategische grondaankopen;
4. 11e begrotingswijziging 2023 vast te stellen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 5 september 2023

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- beeldvormende avond 1 maart 2023; onderwerp grondbeleid
- beeldvormende avond 5 april 2023; onderwerp gronduitgifte – vaststelling grondprijzen
- beeldvormende avond 7 juni 2023; onderwerp financiële kaders - governance

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid gemeente Gemert-Bakel 2023 beschikt de gemeente Gemert-Bakel over transparante en eenduidige beleidskaders voor de uitvoering van het gemeentelijke grondbeleid.

Duurzaamheid

--

Argumenten

1.1 Grondbeleid als middel om ruimtelijke ambities te realiseren

Deze Nota grondbeleid draagt bij aan de realisering van de ruimtelijke doelstellingen, binnen de huidige wet- en regelgeving. Dit beleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van o.a. woningbouw, economie, mobiliteit, natuur & landschap en leefbaarheid te realiseren. Met deze nota grondbeleid, sluit de praktijk van de gemeente Gemert-Bakel weer aan bij de huidige samenleving en kan beter worden ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende marktomstandigheden.

1.2 Een dynamisch grondbeleid maakt maatwerk mogelijk

De gemeente Gemert-Bakel kan het brede palet van de rollen inzetten, die het grondbeleid biedt. Met het dynamische karakter bepaalt de gemeente Gemert-Bakel per ruimtelijk initiatief welke gemeentelijke rol en inzet van instrumenten het beste past. De gemeente Gemert-Bakel maakt op basis van ambitie, prioriteit en de mate van gewenste regie de afweging tussen faciliterend, proactief faciliterend en actief grondbeleid.

1.3 Grondbeleidsinstrumenten helpen bij voorwaarden stellen en sturen van ruimtelijke initiatieven

De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een breed palet aan instrumenten, waarmee zij voorwaarden kan stellen en kan sturen bij een ruimtelijk initiatief. De inzet van deze instrumenten hangt af van de gekozen rol in het grondbeleid. Met een keuze voor het voeren van een dynamisch grondbeleid kan de gemeente de volgende grondbeleidsinstrumenten inzetten:

- Grondexploitatie;
- Voorkeursrecht;
- Onteigening;
- (Strategische) verwerving;
- Intentie-, samenwerkings-, ontwikkelovereenkomsten;
- Anterieure of posterieure overeenkomsten;
- Planologische procedure.

1.4 Het grondbeleid helpt om versnelling van woningbouw te realiseren.

Woningbouwprojecten kunnen langdurige trajecten zijn. Dit wordt veelal veroorzaakt doordat de wensen van de eigenaar niet altijd overeenkomen met het maatschappelijk belang en de doelen die wij als gemeente met de woningbouwprojecten hebben.

Indien wij als gemeente (op strategische locaties), naar aanleiding van de keuze voor het voeren van een dynamisch grondbeleid, meer eigen grondbezit realiseren, hebben wij ook meer grip op de snelheid van woningbouw en het behalen van onze ambities hebben.

Om grote risico's hierbij te mijden zal bij het vestigen van een voorkeursrecht of bij een strategische verwerving zoveel mogelijk het verwerven van eventueel aanwezige opstallen vermeden worden. Dit is in lijn met de financiële kaders waarin als uitgangspunt is opgenomen om de bouwgrondexploitatie niet financieel te vermengen met andere doeleinden.

1.5 Nieuwe systematiek vaststelling grondprijzen

Jaarlijks worden de grondprijzen door u vastgesteld. Deze grondprijzen zijn bepaald op basis van de comparatieve methode. Grondprijzen worden vergeleken met grondprijzen in omliggende gemeenten. In de Nota grondbeleid is gekozen om de grondprijzen door het college vast te laten stellen met/middelseen grondprijzenbrief. Voor het opstellen van de grondprijzenbrief raadpleegt het college een onafhankelijk taxateur. De grondprijzenbrief bevat de basisprijzen per kern en onderverdeeld over verschillende typologieën (o.a. vrijstaand, halfvrijstaand, rijwoningen). Om u mee te nemen in deze systematiek wordt de grondprijzenbrief dit jaar aan u ter besluitvorming voorgelegd. Indien u met de nieuwe systematiek kunt instemmen zal de grondprijzenbrief vervolgens door het college worden vastgesteld.

1.6 De raad is bevoegd.

U bent bevoegd om de Nota grondbeleid vast te stellen

Kanttekeningen

1.1 De landelijke wetgeving gaat veranderen

Op 1 januari 2024 staat de landelijke invoering van de Omgevingswet gepland. De nu voorliggende nota is opgesteld onder de vigerende wetgeving, maar houdt tevens rekening met de vernieuwde wetgeving.

1.2 Actiever grondbeleid vereist meer inspanning van de ambtelijke organisatie

De nota grondbeleid is een richtinggevend kader waarmee invulling wordt gegeven aan het hoe inzetten van de instrumenten die de gemeente ter beschikking heeft in het kader van grondpolitiek. Per project/initiatief zal worden bekeken welk grondbeleid de gemeente zal voeren. Wanneer de keuze wordt gemaakt om actief grondbeleid te gaan voeren, zal dit vragen om meer personele inzet op de onderdelen projectleiding, planeconomie en plantoetsing (team REO), ruimtelijk procedures (team VT) en juridische ondersteuning (team AO). Thans is al gestart met de prioritering van projecten. Elk half jaar wordt een afweging gemaakt worden tussen het aantal te realiseren projecten en de benodigde personele capaciteit.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

Om een dynamisch grondbeleid te kunnen voeren zijn er extra financiële middelen nodig. In de financiële kaders in 2021 heeft u het college de bevoegdheid gegeven om strategische gronden te kopen tot een totale balanswaarde van € 1.000.000. In de nota grondbeleid vragen wij u dit te vervangen door een ander systematiek.

Nieuwe systematiek strategische gronden

In de nieuwe systematiek wordt de limiet voor aankoop strategische gronden verhoogd van een totale balanswaarde van € 1.000.000 naar een totale balanswaarde van € 5.000.000. Daarnaast worden er een nieuwe reserve en de daaraan verbonden voorziening ingesteld. Met deze reserve en voorziening wordt het verschil tussen aankoopprijs van de gronden en marktwaarde tegen huidige bestemming afgedekt. Dat is naast de limiet in balanswaarde een tweede instrument om de risico's te beheeren. Wij stellen u voor deze "reserve Strategische grondaankopen" met € 3.500.000 te vullen.

Hiermee geeft u het college meer ruimte om met snelheid tot grondaankoop over te gaan als de situatie daarom vraagt, waarbij de risicobeheersing niet uit het oog wordt verloren. In de huidige situatie ontbreekt deze handelingsnelheid doordat u een beperkt bedrag voor de strategische verwervingen beschikbaar heeft gesteld. Wel wordt aan een besluit tot aankoop verbonden dat, indien de aankoop ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, het college de raad vooraf informeert. Hierbij wordt de raad in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Indien nodig gebeurt dit vertrouwelijk. Daarnaast is de limiet per transactie voor het college beperkt tot € 2.500.000.

Waardering voorziening grondexploitatie

Verder wordt u in de nota grondbeleid voorgesteld de voorziening grondexploitatie voortaan te waarderen tegen eindwaarde in plaats tegen contante waarde. Wij vinden dit een eenvoudiger en doorzichtiger manier van waarderen. Eenmalig is daarom een bijstorting in de voorziening grondexploitatie nodig van € 762.000. Deze bijstorting had anders ook plaatsgevonden maar dan verdeeld over de looptijd van de plannen.

Dekking

Zowel het vullen van reserve Strategische grondaankopen met € 3.500.000 als de bijstorting in de voorziening grondexploitatie met € 762.000 kunnen worden gedekt uit de risicoreserve bouwgrondexploitatie. Deze heeft een huidige stand van € 5.731.000.

Weerstandsvermogen

De risicoreserve bouwgrondexploitatie behoort tot het weerstandsvermogen en dat daalt dan met € 4.262.000. In de financiële kaders is afgesproken dat we met het weerstandsvermogen onze risico's dubbel afgedekt moeten hebben. Met een aanwezig weerstandsvermogen van € 24.511.000 zitten we ruim boven die norm. De daling met € 4.262.000 past daarmee binnen die financiële kaders. De sterk verbeterde financiële positie van de gemeente geeft ons nu die ruimte.

Communicatie

Na besluitvorming door uw raad zal de Nota grondbeleid Gemert-Bakel 2023 op de voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Uitvoering

De vervolgactie die uit deze nota grondbeleid volgt is het opstellen van een nota kostenverhaal-financiële bijdragen overeenkomstig de criteria zoals opgenomen in de Omgevingswet.

Bijlagen

1. Nota grondbeleid Gemert-Bakel 2023

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 22 augustus 2023

het college van burgemeester en wethouders,
de loco secretaris,

de burgemeester,



A. van de Voort



ing. M.S. van Veen