

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Westrik, Jan

Kenmerk

Z.23.410305 / D.23.1689158

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

nota grondbeleid 2023

Onderwerp

Vaststelling gewijzigde Nota Grondbeleid.

Voorgesteld besluit

1. De Nota Grondbeleid 2023 vast te stellen.
2. Een bedrag van € 50.000,00 beschikbaar stellen voor het opstellen van de aanvullende notities zoals genoemd in de Nota Grondbeleid 2023.

Inleiding

De huidige Nota Grondbeleid is uit 2013. Toen was krimp het uitgangspunt, mede door de banken-/kredietcrisis die in 2008 begon, en er was gekozen voor faciliterend grondbeleid. Er zijn in 2023 diverse redenen om het grondbeleid bij te werken:

1. De gemeentelijke ambities zijn aanzienlijk, zowel voor wonen als bedrijvigheid.

Er wordt bijvoorbeeld een groei van 3.000 woningen in de gemeente verwacht, met een gevarieerd aanbod in vitale kernen en gemengde wijken. Werklocaties zijn cruciaal voor een vitale economie, die op haar beurt weer bijdraagt bij aan de welvaart en het welzijn van de inwoners van de gemeente Heerenveen. Al jaren functioneert de gemeente als een regionale banenmotor.

2. Sinds 2013 zijn er substantiële wijzigingen in wet- en regelgeving en jurisprudentie geweest. De Nota Grondbeleid voorzag bijvoorbeeld niet in:
 - De inwerkingtreding van de Omgevingswet;
 - Het Didamarrest.
 - Aanpassingen in het BBV na 2013;
 - De inwerkingtreding van de Wet Vennootschapsbelasting.
3. De financiële verordening gemeente Heerenveen 2024 stelt dat de Nota Grondbeleid elke 4 jaar opnieuw moet worden vastgesteld.

4. Vergeleken met de Nota Grondbeleid 2013 is er voor de Nota Grondbeleid 2023 meer reden om beleidslijnen over kostenverhaal op te nemen.
5. Het is belangrijker geworden om de gebruikelijke praktijk, zoals voorgeschreven vanuit wet- en regelgeving, beleidsmatig vast te leggen. Denk hierbij aan het jaarlijks laten vaststellen van het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties.
6. In de paragraaf grondprijnsbeleid van de Nota Grondbeleid 2023 wordt vermeld dat er jaarlijks een grondprijzenbrief geactualiseerd wordt. Dit biedt duidelijkheid over onze grondprijnsbepaling. Voor het opstellen van de eerste grondprijzenbrief is deskundige begeleiding nodig. Na de eerste vaststelling gaat het om een jaarlijkse update van de grondprijzen, wat intern kan worden gedaan.
7. Bij ontwikkelingen door marktpartijen (waarbij de gemeente faciliteert) is kostenverhaal wettelijk verplicht (zowel nu onder de Wro als straks onder de Ow). De wet voorziet hiervoor in een kostensoortenlijst. Bovenop wat op deze lijst staat, kan de gemeente onder bepaalde voorwaarden ook financiële bijdragen vragen van ontwikkelende partijen. Kort gezegd: het kostenverhaal is zo uitgebreid dat er een aparte beleidsnota voor wordt opgesteld.

Grondbeleid dient als instrument om het ruimtelijk beleid op een zo verantwoord mogelijke manier te realiseren. Het is geen doel op zich. Dit betekent dat de Nota Grondbeleid niet per se een visie toont over hoe de gemeente zich ruimtelijk zou moeten ontwikkelen.

Bij het vaststellen van deze herziene Nota Grondbeleid streven we naar verschillende doelen:

- De gemeente communiceert haar grondbeleid naar de 'buitenwereld';
- De gemeente toont aan hoe het grondbeleid ander ruimtelijke beleid ondersteunt en realiseert;
- Het grondbeleid van de gemeente wordt bijgewerkt op basis van nieuwe wetten, regels en jurisprudentie;
- De nota verduidelijkt de bevoegdheden tussen college en gemeenteraad met betrekking tot het grondbeleid en kostenverhaal;
- De nota schept een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen die via grondbeleid tot stand komen;
- Deze nota formuleert uitgangspunten voor de grondexploitatie.

De Nota Grondbeleid beschrijft de beleidskaders. De gemeente kiest voor een situationeel grondbeleid, wat betekent dat:

- De gemeente bepaalt welk specifiek beleid zij gerealiseerd wil zien;
- De gemeente bepaalt hoe de openbare ruimte wordt vormgegeven, met welke kwaliteitseisen;
- Bij meerdere mogelijke ontwikkellocaties kiest de gemeente locaties op basis van de beste overeenkomsten, rekening houdend met haar publiekrechtelijk bevoegdheden en middelen;
- Rechtmatige kosten van grondexploitatie worden daadwerkelijk verhaald.

De raad heeft onder andere een kaderstellende taak en heeft het budgetrecht. Dat houdt in dat de raad de richting aangeeft waarin het grondbeleid, inclusief kostenverhaal, zich moet ontwikkelen. De raad besluit over budgetten voor grondverwerving, vestiging van voorkeursrechten, inzet van onteigening en de vaststelling van kostenverhaalsregels binnen het omgevingsplan.

Bovendien neemt de raad beslissingen over andere kredietvoorstellen gerelateerd aan gebiedsontwikkeling. Uiteraard beslist de raad over de begroting en jaarrekening, waarin de verplichte paragraaf grondbeleid is opgenomen. Voor zover het college zou besluiten deel te nemen in een onderneming met andere partijen dient de gemeenteraad in staat te worden gesteld om hier hun wensen en bedenkingen in te brengen.

Beoogd effect

We zetten ons in voor het uitbreiden en verbeteren van het woon- en huisvestingsaanbod, alsook voor een vitale economie. Dit doen we door beleidskaders te bepalen die de acties, uitvoering en verantwoording van de gemeente inzake het grondbeleid sturen. Het grondbeleid ondersteunt doelen rondom woningbouw, energietransitie en verduurzaming en bepaalt ook de richtlijnen voor het kostenverhaal.

Argumenten

1. Beleid

De Nota Grondbeleid schetst het gemeentelijk grondbeleid op hoofdlijnen.

2. Situationeel

De gemeente wordt geconfronteerd met grote, complexe en constant veranderende maatschappelijke uitdagingen. Ons grondbeleid ondersteunt ons bij het realiseren van onze doelen en ambities op diverse gebieden.

Met een situationeel grondbeleid kan de gemeente enerzijds zelf de regie nemen en gebieden ontwikkelen met alle bijbehorende kansen en risico's (actief grondbeleid). Anderzijds kan de gemeente de ontwikkeling van gebieden aan marktpartijen overlaten en daarbij de juiste kaders bepalen (faciliterend grondbeleid). Bij elke situatie wordt zorgvuldig afgewogen welk type grondbeleid het meest geschikt is. Afhankelijk van de keuze zijn er specifieke instrumenten beschikbaar. Zo kan voor elke ontwikkeling maatwerk worden geleverd.

3. Omgevingswet

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2023 anticipeert de gemeente op de invoering van de Omgevingswet. De gestelde uitgangspunten, beleidslijnen en instrumenten zijn 'Omgevingswetproof'.

1. Uitwerking in beleidsdocumenten

We zorgen voor helderheid, zowel intern als extern, door het opstellen van een grondprijzenbrief en een Nota Kostenverhaal. Aangezien we intern niet beschikken over de benodigde expertise om deze documenten samen te stellen, vragen we hiervoor een budget aan.

Risico's of kanttekeningen

Geen.

Communicatie en participatie

Voor de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2023 door de gemeenteraad geldt de gebruikelijke (openbare) vaststellingsprocedure.

Financiën

Hoewel de vaststelling van de Nota Grondbeleid in eerste instantie indirecte financiële gevolgen heeft, stelt het wel duidelijke kaders voor kostenverhaal en financiële bijdragen bij toekomstige gebiedsontwikkelingen. Door deze heldere kaders kunnen er mogelijk meer kosten worden verhaald en hogere financiële bijdragen worden gevraagd.

Uitwerking in een grondprijzenbrief en in een Nota Kostenverhaal gaat gepaard kosten, vanwege de inzet van externe expertise. Hiervoor is de gevraagde € 50.000,-- bedoeld. Dekking vindt plaats vanuit het grondbedrijf.

Bijlagen

- Nota Grondbeleid.
- Samenvatting als oplegger bij de nota Grondbeleid.