

Samenvatting Nota Grondbeleid gemeente Heerenveen:

In 2008 stelde de gemeente Heerenveen een Nota Grondbeleid op vanwege de verwachte groei in die periode. Maar na de financiële en vastgoedcrisis van 2008 kwam er in 2013 een nieuwe nota die rekening hield met een krimpscenario.

Tegenwoordig, met veranderingen zoals de invoering van de Omgevingswet in 2024, uitspraken van de Europese Commissie, juridische uitspraken en wijzigingen in nationale wetten, is er een behoefte aan een vernieuwde nota. Deze beschrijft hoe het grondbeleid kan helpen bij het bereiken van verschillende gemeentelijke doelen en ambities.

Het grondbeleid kan ondersteunend werken bij doelen zoals regionale samenwerking en het inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Het beleid kan verschillende vormen aannemen: van een actieve rol van de gemeente tot het faciliteren van externe ontwikkelaars. Overigens wordt publiek-private samenwerking gezien als een mogelijke manier om bepaalde ambities te realiseren; verschillende modellen voor deze samenwerking kunnen worden overwogen.

Financieel gezien wordt rekening gehouden met zaken als waarde van grond, winst- en verliesrekeningen en het beheersen van risico's. De prijs voor gemeentegrond wordt bepaald volgens de marktwaarde, al dan niet aan de hand van onafhankelijke taxaties; elk jaar wordt er een lijst gepubliceerd met grondwaardes van verschillende categorieën gemeentegrond.

Wat betreft de organisatie, is er een heldere rolverdeling tussen de gemeenteraad en het college. Hierbij staan integriteit en openheid in de besluitvorming en communicatie centraal.

De vernieuwde Nota Grondbeleid zet duidelijke lijnen uit voor hoe de gemeente Heerenveen met haar grondbeleid omgaat. Hierin worden zowel huidige ontwikkelingen als toekomstige ambities meegenomen.

Puntsgewijze samenvatting:

Aanleiding:

- De gemeente Heerenveen stelde in 2008 een Nota Grondbeleid vast vanwege verwachte groei.
- Door de financiële en vastgoedcrisis in 2008, werd een versoberde nota geïntroduceerd in 2013 met krimp als uitgangspunt.
- Er is behoefte aan een nieuwe nota vanwege diverse veranderingen, met als doel grondbeleid, dat kan worden gebruikt onafhankelijk van marktomstandigheden.
- Volgens de financiële verordening van de gemeente wordt de Nota Grondbeleid elke vier jaar geactualiseerd.

Belangrijke Veranderingen:

- Invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024.
- Europese Commissie mededeling over marktconform handelen in 2016.

- Didam-arrest van 2021 betreffende het gelijkheidsbeginsel voor onder andere gronduitgifte door overheden.
- Aanpassingen in het Besluit begroting en verantwoording (BBV) sinds 2014.
- Wet vennootschapsbelasting voor gemeenten vanaf 1 januari 2016.

Ambities en Doelstellingen:

- De gemeente heeft beleidsstukken vastgesteld die groei, betaalbaarheid, diversiteit, woonzorg en duurzaamheid benadrukken.
- Er is een streven naar samenwerking op provinciaal en regionaal niveau, met focus op leefbaarheid en werklocaties die inspelen op maatschappelijke trends.

Evaluatie:

- De Nota Grondbeleid van 2013 is verouderd en behoeft actualisering. Er is besloten tot een vierjaarlijkse evaluatie.

Beleidskeuzes:

- Grondbeleid richt zich op ondersteuning van beleidsterreinen als wonen, economie, groen en duurzaamheid.
- De gemeente kiest voor situationeel grondbeleid, waarbij per ontwikkeling een keuze wordt gemaakt tussen (meer) actief of (meer) faciliterend beleid.
- Actief grondbeleid impliceert directe gemeentelijke verantwoordelijkheid, terwijl faciliterend grondbeleid externe ontwikkelaars faciliteert.

Verwerving en Beheer (bij actief grondbeleid):

- Diverse instrumenten voor grondverwerving zijn beschikbaar, waaronder voorkeursrecht, minnelijke verwerving en onteigening.
- Gronden verworven voor actief grondbeleid vereisen beheer tot de start van de beoogde ontwikkeling.

Grondprijsbeleid van Gemeente Heerenveen:

- Grondprijzen kunnen op verschillende manieren marktconform worden bepaald. De vier meest voorkomende methoden: kostprijsmethode, comparatieve methode, residuele waarde methode en grondquote methode. De gemeente kan kiezen aan de hand van welke methode grondprijzen in een bepaald gebied worden vastgesteld.
- Elk jaar wordt een grondprijzenbrief gepubliceerd met grondwaarden voor verschillende categorieën.
- Het college kan afwijken van standaard grondprijzen afhankelijk van marktomstandigheden.
- Specifieke gronduitgiftes vereisen onafhankelijke taxatie en maatwerk.

Faciliterend Grondbeleid:

- De gemeente speelt een kaderstellende rol, zonder actief te interveniëren in grondaankopen.
- Focus ligt op planologische beslissingen en (de kwaliteit van de) openbare ruimte.
- De gemeente gebruikt instrumenten zoals kostenverhaal, financiële bijdragen, regels in omgevingsplan of vergunning en nadeelcompensatie.

Publieke Private Samenwerking (PPS):

- Er zijn verschillende PPS-modellen zoals het bouwclaimmodel, joint venture en concessiemodel. Naar bevindt van zaken kan de gemeente een PPS aangaan en daarbij kiezen welke vorm van samenwerking in dat geval het meest geschikt is.

Financiële aspecten:

- Het grondbeleid varieert van actief tot faciliterend, gebaseerd op financiën, capaciteit en risico's.
- Belangrijke (wettelijk vastgelegde) zaken zijn waardering en verslaglegging, winstneming en verliesvoorziening.
- Risicomanagement en de Algemene Reserve zijn essentieel voor het beheer van financiële risico's.

Organisatie, Samenwerking en Verantwoording:

- Er is een duidelijke rolverdeling tussen de gemeenteraad (beleidsbepaling) en het college (uitvoering).
- Het ambtelijk apparaat voert het grondbeleid uit met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling aan het roer.
- Informatievoorziening, zoals de Paragraaf Grondbeleid en andere rapporten, is cruciaal voor inzicht en toezicht.
- Integriteit en weerbaarheid tegen ondermijning zijn benadrukt, met een focus op BIBOB en een integrale beoordeling door de vastgoedtafel Leefbaarheid en Veiligheid.

Kortom, de nieuwe Nota Grondbeleid biedt een overzichtelijk kader en transparantie voor grondbeleid in de gemeente Heerenveen, rekening houdend met recente beleidsveranderingen, wettelijke verordeningen en toekomst-ambities.