

Raadsvoorstel



Datum Raad
18 april 2019

Portefeuillehouder
Albert Abee

Registratienummer
BR1800122

Onderwerp
Nota Grondbeleid 2019-2022

Gevraagde beslissing

De nota Grondbeleid 2019-2022 vast te stellen en de nota Grondbeleid 2015-2018 hiermee te laten vervallen.

Samenvatting

Het Lansingerlands grondbeleid draagt bij aan de realisatie van onze ruimtelijke doelstellingen op het gebied van wonen, werken en recreëren. De nota Grondbeleid geeft aan hoe wij het grondbeleid de komende jaren invullen en vervangt de nota Grondbeleid uit 2015. De nota stelt kaders en geeft richting, waarbij er ook ruimte is voor maatwerk indien de ruimtelijke opgave hierom vraagt.

De nota Grondbeleid 2019-2022 bevat grotendeels dezelfde kaders en spelregels als de voorgaande nota, waarbij een aantal punten verder zijn uitgewerkt. Nieuw is de integratie van het beleidsmatige deel van de jaarlijkse kaderbrief Grondprijzen in de nota Grondbeleid. De (richt)prijzen voor de grond stelt het college nog wel jaarlijks vast via de kaderbrief Grondprijzen. Daarnaast scherpen wij het grond(prijs)beleid voor sociaal en starters/middenhuur aan met als doel het aanbod voor deze categorieën ook op lange(re) termijn te borgen. In de toelichting van dit raadsvoorstel gaan wij hier nader op in.

Financiële consequenties

De nota Grondbeleid 2019-2022 zelf heeft geen financiële consequenties. De besluiten die hieruit voortkomen, zoals bijvoorbeeld grondaan- en verkopen, het vaststellen van een grondexploitatie of het aangaan van een anterieure exploitatieovereenkomst, hebben dit wel. In de nota staat beschreven wie hier over gaat en welke uitgangspunten en spelregels we hierbij hanteren.

Verdere procedure

Na vaststelling publiceren we de nota Grondbeleid 2019-2022. De nota Grondbeleid 2015-2018 vervalt op dat moment.

Juridische aspecten

De nota Grondbeleid is vormvrij. Het beschikbare instrumentarium is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeente. Deze wetten gaan in 2021 op in de nieuwe Omgevingswet. De financiële (spel)regels zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en onze eigen Financiële Verordening.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Er vond geen burgerparticipatie plaats. Voor de uitwerking van het beleid voor sociale woningbouw en woningbouw voor starters/middenhuur zijn we ambtelijk in gesprek gegaan met de corporatie 3B Wonen, zie de toelichting van dit voorstel.

Duurzaamheid

N.v.t.

Bijlagen

1. T18.11092 Nota Grondbeleid 2019-2022
2. I18.32730 Input Nota Grondbeleid 2019 Lansingerland (gedeeltelijk GEHEIM)
3. U18.11910 Brief aan de raad over geheimhouding
4. U19.00735 Brief aan raad over technische toelichting

Toelichting

Inleiding

Het Lansingerlands grondbeleid draagt bij aan de realisatie van onze ruimtelijke doelstellingen op het gebied van wonen, werken en recreëren, zoals opgenomen in de Structuurvisie en thematische nota's zoals de Economische Visie en de Woonvisie. We maken hierbij zo optimaal mogelijk gebruik van de instrumenten die het grondbeleid biedt. De nota Grondbeleid kent doorgaans een looptijd van vier jaar. De nota Grondbeleid uit 2015 liep tot en met 2018. In de afgelopen jaren is er veel veranderd. De marktomstandigheden zijn omgeslagen: waar er in de crisisjaren en de eerste jaren daaropvolgend maar een beperkte vraag was naar woningen, is de vraag op dit moment groter dan het aanbod. Ook de markt voor bedrijventerreinen kent op dit moment een flinke groei. Daarnaast ligt er een nieuw Collegeprogramma voor de periode 2018-2022 en zijn ook de financiële spelregels vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording de afgelopen jaren aangescherpt. Voorliggende nota Grondbeleid sluit aan op waar we nu staan als gemeente en onze doelstellingen voor de komende jaren.

Beoogd maatschappelijke effect

Grondbeleid is geen doel op zich, maar draagt bij aan de realisatie van onze ruimtelijke doelstellingen. De nota Grondbeleid geeft aan hoe wij het grondbeleid de komende jaren invullen. De nota stelt kaders en geeft richting, waarbij er ook ruimte is voor maatwerk indien de ruimtelijke opgave hierom vraagt. De nota Grondbeleid geeft zowel de kaders aan als uitvoeringsgerichte spelregels en uitgangspunten. In de nota zijn de verschillende bevoegdheden van de raad en het college per onderdeel weergegeven en samengevat in de bijlage.

Kernargumenten

1. De nota Grondbeleid geeft op transparante wijze kaders, uitgangspunten en spelregels.

De nota stelt de raad in staat om kaders te stellen en hierop te toetsen. Daarnaast geeft de nota duidelijke uitgangspunten en spelregels voor college in de uitvoering van deze kaders. Ook naar derden (marktpartijen en initiatiefnemers) bieden wij in deze nota duidelijkheid over wat ze van ons rond het grondbeleid mogen en kunnen verwachten.

Kanttelingen

Soms is maatwerk noodzakelijk.

Gebiedsontwikkelingen zijn divers. Doel is het realiseren van onze ruimtelijke doelstellingen. Dit kan op verschillende manieren en is van veel, veelal locatie specifieke factoren, afhankelijk. Ruimte voor maatwerk is dan ook belangrijk als de opgave hierom vraagt. Hierbij dient altijd te worden onderbouwd waarom we afwijken van de in de nota opgenomen kaders, uitgangspunten en/of spelregels.

Uitwerking grond(prijs)beleid voor sociale woningbouw en woningbouw voor starters / middenhuur

Zoals aangekondigd in de kaderbrief Grondprijzen 2018 en de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2018 hebben wij ons grond(prijs)beleid voor sociale woningbouw en woningbouw voor starters in voorliggende nota Grondbeleid aangescherpt. Dit sluit aan bij onze brede aanpak voor sociaal om niet alleen nieuwe woningen toe te voegen, maar deze woningen ook voor langere tijd te behouden voor de doelgroep. Wij hebben ons voor dit beleidsonderdeel laten adviseren door de STEC Groep¹ en zijn op ambtelijk niveau in gesprek gegaan met 3B Wonen. Het beleid is beschreven op hoofdlijnen. De invulling hiervan in projecten is altijd maatwerk. Daarnaast werken we bij de actualisatie van de Woonvisie in 2019 een aantal onderwerpen nog verder uit, waaronder de aanvullende afspraken om de starters/middenhuur woningen ook op lange(re) termijn voor de doelgroep behouden.

Voor ontwikkelingen waarvoor we al eerder contracten sloten (zoals Berkel Centrum en Westpolder-Bolwerk), gelden de afspraken zoals contractueel overeengekomen.

Huur of koop

Voor het behoud van woningen voor de doelgroep op lange(re) termijn is huur het meest kansrijk. Bij huur kunnen we duidelijke afspraken maken over onder meer de termijn en indexatie van de prijzen. Bij koop is dit een stuk lastiger. Vaak profiteert alleen de eerste koper van de (beleidsmatig) lage koopprijs en hebben we onvoldoende grip op de lange(re) termijn. Daarnaast zien we dat de vraag naar huurwoningen hoog is en naar verwachting verder toeneemt: starters wisselen steeds vaker van baan en hebben flexibele contracten waardoor kopen lastiger is.

Voor de sociale en starterwoningen die wel in het koopsegment worden gerealiseerd, hanteren wij veelal een anti-speculatiebeding om te voorkomen dat deze woningen worden aangekocht voor speculatieve doeleinden.

Sociale woningbouw

We gaan bij nieuwe ontwikkelingen uit van een minimale termijn van 20 jaar voor sociale woningbouw. In de praktijk blijven deze woningen veelal langer beschikbaar voor de doelgroep. De meeste sociale (huur)woningen zijn in bezit van de corporatie 3B Wonen. Zij voeren momenteel geen actief uitpondbeleid.

Starters / middenhuur

Voor starters/middenhuur gaan we bij nieuwe ontwikkelingen uit van een minimale termijn van 15 jaar. We maken ook afspraken over de indexatie van de huurprijzen, zodat de huurprijzen niet onevenredig hard stijgen. Daarnaast kunnen we aanvullende afspraken maken over bijvoorbeeld toewijzing en inkomensnormen om zo ook de doorstroming te bevorderen en het scheefwonen tegen te gaan. Voor de realisatie van woningen voor starters/middenhuur zoeken we samenwerking met zowel beleggers als 3B Wonen. 3B Wonen heeft aangegeven mogelijkheden te zien in de woningen met een huur tot € 850,- p/m. Wel moet in dat geval via een markttoets worden aangetoond dat de markt dit segment uit zichzelf niet bediend. Er ligt op dit moment een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer voor vereenvoudiging van deze markttoets. Hierdoor wordt een meer gelijk speelveld gecreëerd voor corporaties en beleggers. Naar verwachting treedt deze wet in 2020 in werking.

¹ De STEC groep is een economisch adviesbureau. Het advies is als gedeeltelijke geheime bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel. Het advies bevat informatie (berekeningen) die bij openbaarmaking onze financiële positie kan schaden.

Woningtype- en grootte

De sociale woningen in onze gemeente zijn relatief groot, zeker de eengezinswoningen (ca. 90-105 m²). Aan de ene kant is dit natuurlijk fijn voor de doelgroep. Aan de andere kant belemmert dit de doorgroei naar een vrije sector woning. Deze belemmering wordt nog eens versterkt door de nu hard stijgende woningprijzen. De overstap naar een vrije sector woning is niet interessant (gelijk of minder m² woonoppervlak tegen een hogere prijs). Dit geldt ook voor starterswoningen van dezelfde of net iets grotere omvang met een beleidsmatig lage woningprijs (€ 180.000,=). Daarnaast zijn deze woningen financieel gezien lastig om te bouwen, zeker in geval van koop. De gehanteerde woningprijzen zijn vaak onvoldoende om de volledige grond- en stichtingskosten van deze woningen te dekken. Bij nieuwe ontwikkelingen kijken wij daarom niet meer alleen naar de prijs, maar ook naar de grootte van de woningen en gaan daarover in gesprek met de ontwikkelaar en/of corporatie. Kleinere woningen, meer passend bij de prijs, komt de beschikbaarheid voor de doelgroep op lange(re) termijn en doorstroming ten goede.

Grondprijzen

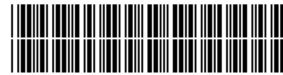
Voor sociale woningbouw gelden vaste (minimale) prijzen. Deze prijzen worden geïndexeerd gehandhaafd. Gezien onze beleidsmatig lage woningprijzen (sociale koop tot € 140.000 en starters tot € 180.000)², gewenste differentiatie in aanbod en onze keuze om meer op woninggrootte te gaan sturen om zo de doorstroming te bevorderen, achten wij een verdere verhoging op dit moment niet gewenst. Voor de bepaling van de grondprijzen van starterswoningen sluiten wij aan op de grondprijsbepaling van vrije sector woningen (net als voorgaande jaren).

Motie M2018-15 over het anti-speculatiebeding

Bij de behandeling van de Begroting op 1 november 2018 heeft u een motie aangenomen over het anti-speculatiebeding (M2018-15). De hierboven genoemde aanscherping van het beleid voor de categorieën sociaal en starters sluit hier op aan. Deze vindt u in de nota Grondbeleid terug in paragraaf 5.2 onder “aanvullende voorwaarden bij gronduitgifte voor woningbouw”. Daarnaast is hierin opgenomen dat we bij uitgifte van gronden voor woningbouw voor alle categorieën (dus ook vrije sector) het uitgangspunt hanteren dat de woningen die op deze gronden worden gerealiseerd niet tegen bieding worden verkocht en bedoeld zijn voor zelfbewoning (en dus niet voor belegging), tenzij dat juist wel bewust als doel is gesteld. Bij actualisatie van de Woonvisie in 2019 komen deze onderwerpen ook aan bod en werken we waar nodig de onderwerpen op het gebied van wonen verder uit. De motie is hiermee afgehandeld.

² Deze prijzen zijn regionaal vastgesteld.

Raadsbesluit



Datum Raad
18 april 2019
Registratienummer
BR1800122

Onderwerp
Nota Grondbeleid 2019-2022

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- de nota Grondbeleid 2019-2022 op transparante wijze kaders, uitgangspunten en spelregels geeft die aansluiten op sluit aan op waar we nu staan als gemeente en onze doelstellingen voor de komende jaren.

Gelet op

- onze Financiële Verordening 2017 waarin staat dat we de nota Grondbeleid tenminste één keer per vier jaar herzien.

Besluit(en)

De nota Grondbeleid 2019-2022 vast te stellen en de nota Grondbeleid 2015-2018 hiermee te laten vervallen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 18 april 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout