

Politieke Markt

Zitting van 10 december 2019
Beheer en Realisatie - Omgevingszorg

Nota Grondbeleid 2020 - 2024 - besluitvormen

Auteur

Jasper Dijkstra

Overlegd met

Jan Schapelhouman, Rienk Krist, Roelof Kuiper, Harald Zegeren, Arjan Saadhoff, Henk Kloosterman, Jenny Botter, Marlene de Zeeuw, Hessel Noordenbos, Marcel de Werd

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

In de financiële verordening van de gemeente Steenwijkerland is bepaald dat het college de raad ten minste eens in de 4 jaar een nota grondbeleid ter vaststelling aanbiedt. De vigerende *Nota Grondbeleid 2016 - 2020* is op 8 december 2015 vastgesteld, een actualisatie is daarom gewenst. Gekozen is voor een zogeheten 'technische actualisatie', omdat de woning- en bedrijventerreinenmarkt de afgelopen jaren redelijk stabiel is. In het beleid zijn wel alle noodzakelijke wijzigingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving doorgevoerd. Daarnaast is gestreefd naar een verbeterde aansluiting met de actualiteit en de (ambtelijke) praktijk en is de leesbaarheid vergroot.

De Nota Grondbeleid 2020 - 2024 is beleidsmatig in lijn met de eerder door de raad vastgestelde kaders ten aanzien van het te voeren grondbeleid. Het basisuitgangspunt '**Faciliterend grondbeleid, tenzij..**', blijft van kracht.

In de Nota Grondbeleid 2020 - 2024 is een inhoudelijke samenvatting opgenomen (zie bijlage).

Beschrijving

Inleiding

In de financiële verordening van de gemeente Steenwijkerland is bepaald dat het college de raad ten minste eens in de 4 jaar een nota grondbeleid ter vaststelling aanbiedt. De vigerende *Nota Grondbeleid 2016 - 2020* is op 8 december 2015 vastgesteld, een actualisatie is daarom gewenst. Gekozen is voor een zogeheten 'technische actualisatie', omdat de woning- en bedrijventerreinenmarkt de afgelopen jaren redelijk stabiel is. In het beleid zijn wel alle noodzakelijke wijzigingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving doorgevoerd. Daarnaast is gestreefd naar een verbeterde aansluiting met de actualiteit en de (ambtelijke) praktijk en is de leesbaarheid vergroot.

Grondbeleid is in zijn algemeenheid een middel om ruimtelijke doelstellingen te realiseren, bijvoorbeeld op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur, duurzaamheid of maatschappelijke voorzieningen. Het grondbeleid is daarmee een vorm van 'facetbeleid' dat volgend/dienend is aan het 'sectorale beleid'.

De Nota Grondbeleid 2020-2024 is beleidsmatig in lijn met de eerder door de raad vastgestelde kaders. Het basisuitgangspunt '**Faciliterend grondbeleid, tenzij..**', blijft van kracht. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vorige nota zijn:

- Teksten zijn getoetst en indien nodig in lijn gebracht met vigerende wet- en regelgeving, actualiteit en/of (ambtelijke) praktijk;
- Grondprijsbeleid is niet meer een separaat beleidsdocument, maar opgenomen als hoofdstuk in de Nota Grondbeleid 2020-2024;
- Herziene inhoudsopgave ten behoeve van de leesbaarheid;
- De positie/link met verwante beleidsdocumenten is benoemd;
- Hoofdstuk 2 'kaders en beleid' uit de Nota Grondbeleid 2016-2020 is geschrapt, want niet meer actueel;
- In hoofdstuk 3 (samenwerkingsvormen) is een visualisatie toegevoegd van het afwegingskader voor grondbeleid en samenwerkingsvormen;
- In hoofdstuk 4 (kostenverhaal) is uitgewerkt hoe we omgaan met zogeheten 'kruimelgevallen';
- In hoofdstuk 4 (kostenverhaal) is de relatie tussen het kostenverhaal en de legesverordening uitgewerkt;
- In hoofdstuk 8 (grondprijzen) is het jaarlijkse actualisatieproces van de grondprijzenbrief iets anders vormgegeven, waarbij na interne taxatie ook een externe validatie/toets op de grondprijzen is toegevoegd;
- In hoofdstuk 8 (grondprijzen) wordt een maatwerkoplossing geboden voor de grondprijsbepaling bij bouw voor specifieke doelgroepen en bijzondere woonvormen;
- In hoofdstuk 8 (grondprijzen) is opgenomen dat de grondprijzen voor groenstroken en nutsvoorzieningen onderdeel uitmaken van de jaarlijks te actualiseren Grondprijzenbrief. Hiermee worden alle te verkopen gronden op gelijke wijze gewaardeerd;
- In hoofdstuk 8 (grondprijzen) is t.a.v. de nieuwe gevallen van erfpacht een opslag van 1% toegevoegd voor risico en administratielasten, bovenop de dan geldende BNG-rente (aflossingsvrije hypotheek 30 jaar vast). Op het moment dat de BNG-rente lager is dan 0%, wordt voor het canonpercentage uitgegaan van 0% en een opslag van 1% voor risico en administratieve lasten. Hiermee wordt voorkomen dat door een negatieve rentestand erfpacht leidt tot een financiële last voor de gemeente;
- In hoofdstuk 8 (grondprijzen) zijn drie grondprijsmethodieken toegevoegd, te weten vaste prijs, kostprijsbenadering en taxatie;
- In hoofdstuk 8 (grondprijzen) is als voorwaarde voor een vaste lage grondprijs bij sociale huur opgenomen dat de sociale huurwoning ten minste 15 jaar als zodanig beschikbaar blijft. Indien de woning tussentijds aan de voorraad huurwoningen wordt onttrokken en als 'vrije-sectorwoning' op de markt wordt gebracht dan vindt verrekening plaats;
- In hoofdstuk 9 (financiën) zijn teksten toegevoegd, onder andere t.a.v. de definitie, vaststelling en afsluiting van grondexploitaties voortvloeiend uit BBV-regelgeving;
- In hoofdstuk 9 (financiën) zijn teksten geactualiseerd en/of toegevoegd t.a.v. weerstandscapaciteit & weerstandsvermogen, kengetallen, winst- en verliesnemingen, informatievoorziening en informatiegevoeligheid, voortvloeiend uit BBV-regelgeving, gewijzigde gemeentelijke beleidskaders (bv. Nota Reserves en Voorzieningen 2017) en/of gewijzigde (ambtelijke) praktijk).

Voor de samenvatting van de inhoud van de Nota Grondbeleid 2020 - 2024 wordt verwezen naar de samenvatting opgenomen in de Nota Grondbeleid 2020 - 2024 zelf.

Voorstel

Voorgesteld wordt de Nota Grondbeleid 2020 - 2024 vast te stellen.

Tevens wordt voorgesteld om de volgende documenten buiten werking te stellen:

- de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid 2016 - 2020;
- de Nota Grondprijzenbeleid 2016 - 2020;
- de Notitie gemeentelijke apparaatskosten bij particuliere exploitatie 2008.

Daarnaast wordt voorgesteld de in het *Uitgiftebeleid Groenstroken* opgenomen grondprijzen voor groenstroken per direct op te nemen in de jaarlijks te actualiseren Grondprijzenbrief. De genoemde grondprijzen in het *Uitgiftebeleid Groenstroken* komen hiermee te vervallen, terwijl de verdere inhoud van het *Uitgiftebeleid Groenstroken* van kracht blijft.

Argumenten

Door de geactualiseerde Nota Grondbeleid 2020 - 2024 ter vaststelling aan te bieden aan de raad, geeft het college invulling aan de bepalingen uit artikel 22 van de Financiële verordening van de gemeente Steenwijkerland. Hierin is opgenomen dat het college ten minste eens in de 4 jaar een Nota Grondbeleid aanbiedt aan de raad.

Voor dit moment is gekozen voor een 'technische actualisatie', omdat er nog veel onzekerheid is over de impact van ontwikkelingen op het gebied van onder andere de Omgevingswet op het grondbeleid. Op het moment dat de Nota Grondbeleid 2020 - 2024 is vastgesteld door uw raad is in ieder geval sprake van een beleidskader, in lijn met vigerende wet- en regelgeving, de actualiteit en de (ambtelijke) praktijk.

Door de grondprijzen voor groenstroken en nutsvoorzieningen op te nemen in de Grondprijzenbrief, wordt de mogelijkheid gecreëerd de betreffende grondprijzen jaarlijks bij te stellen indien de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven.

Kanttekeningen en risico's

Op dit moment zijn er op een aantal thema's ontwikkelingen (bv. Volkshuisvesting en de Omgevingswet) die mogelijk (op onderdelen) een aanpassing van de Nota Grondbeleid vereisen binnen de gestelde beleidsperiode van 2020 tot 2024.

Op het moment dat dit voldoende kan worden geconcretiseerd wordt voorgesteld op dat moment met een addendum/aanvullend besluit de vastgestelde Nota Grondbeleid 2020 - 2024 op onderdelen te wijzigingen.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

Niet van toepassing.

Participatie en communicatie

Niet van toepassing.

Uitvoering en planning

Niet van toepassing.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit de Nota Grondbeleid 2020 - 2024 vast te stellen.

Beslispunt 2

De gemeenteraad besluit om de volgende documenten buiten werking te stellen:

- de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid 2016 - 2020;
- de Nota Grondprijzenbeleid 2016 - 2020;

- de Notitie gemeentelijke apparaatskosten bij particuliere exploitatie 2008.

Beslispunt 3

De gemeenteraad besluit de in het *Uitgiftebeleid Groenstroken* opgenomen grondprijzen voor groenstroken per direct op te nemen in de jaarlijks te actualiseren Grondprijzenbrief, waarbij genoemde grondprijzen in het *Uitgiftebeleid Groenstroken* komen te vervallen en de verdere inhoud van het *Uitgiftebeleid Groenstroken* van kracht blijft.