GEMEENTE Cranendonck

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Portefeuillehouder:	F. Kuppens
Onderwerp:	Grondbeleid: aanpassing n.a.v. motie en amendement
Programma:	Wonen en leven
Behandelaar	Bertwin van Avezaath
Zaaknummer	2021-154411

Aan de raad

Voorstel:

1. in te stemmen met de inhoud van bijgevoegde notitie "Grondverwerving als oplossing voor versnelling woningbouwopgaaf?" en deze vast te stellen;
2. in te stemmen om jaarlijks krediet beschikbaar te stellen voor grondaankopen die vallen onder de noemer "minnelijke verwervingen", en de hoogte van dit bedrag jaarlijks te bepalen bij de vaststelling van de begroting in de paragraaf grondbeleid;
3. gelet op de situatie dat de begroting voor het boekjaar 2021 is vastgesteld, in te stemmen om voor het boekjaar 2021 krediet beschikbaar te stellen van €2.000.000 voor het verrichten van minnelijke verwervingen door het college;
4. in te stemmen om structureel € 150.000 toe te voegen aan het personeelsbudget om werkzaamheden rondom het actieve grondbeleid te kunnen uitvoeren.

Motivering:

Inleiding

Op 9 november 2020 heeft de gemeenteraad een motie met als titel "Grondbeleid" aangenomen waarin het college is gevraagd om "te onderzoeken of het verstandig is om binnen de grondexploitatie van de gemeente Cranendonck op een verantwoorde manier grondposities te verwerven, waardoor in de toekomst de scheefgroei van de woningmarkt in de dorpskernen rechtgetrokken kan worden en de gemeenteraad over de uitkomsten hiervan in de eerste helft van 2021 te informeren". Ook is in dezelfde raadsvergadering, n.a.v. het agendapunt "Raadsvoorstel: Vaststellen programmabegroting 2021 en het meerjarenperspectief 2022 – 2024, inclusief kredietvoteringen en vaststellen van diverse verordeningen", unaniem een amendement met als titel "Uitbreidingslocaties" aangenomen. Dat amendement is concreet gezien een aanvulling op de bovengenoemde motie namelijk, dat "binnen de huidige capaciteit gestart wordt met het voorbereiden van een uitbreidingslocatie in Cranendonck voor op de langere termijn, zodat de scheefgroei op de woningmarkt en het tekort aan (sociale) huurwoningen rechtgetrokken kan worden". Verder is op 21 april 2021 een schriftelijke vraag gesteld op grond van artikel 38 Reglement van Orde over woningbouw en schaarste op de woningmarkt. In de notitie "Grondverwerving als oplossing voor versnelling woningbouwopgaaf?" wordt antwoord gegeven op de vraag of actief grondbeleid bij kan dragen aan de bouw van voldoende woningen in de gemeente Cranendonck. De conclusie is dat actief grondbeleid als toevoeging gezien kan worden aan het instrumentarium van grondbeleid. Actief grondbeleid draagt zeker bij aan de versnelling van de woningbouwopgaaf en het bouwen voor de juiste doelgroepen. Omdat het vaak nog jaren duurt voordat de eerste schop in de grond gaat nadat er grond is aangekocht is ervoor gekozen om als aanvulling op het verrichte onderzoek direct tot actie over te gaan door het opstellen van dit

raadsvoorstel met bijbehorende besluitvorming om invulling te kunnen geven aan actieve grondpolitiek.

Uitvoering geven aan de woningbouwopgaaf
Ten aanzien van scheefgroei is aangenomen dat is bedoeld dat er woningen gebouwd worden in een duurdere categorie (particuliere initiatieven) terwijl de behoefte ligt bij de bouw van goedkope(re) koopwoningen, sociale huurwoningen en middel dure koop- en huurwoningen. Dit heeft dus betrekking op de kwalitatieve woningbouwopgaaf, en richt zich ook op het op gang brengen van doorstroming op de woningmarkt. Onderdeel van de kwalitatieve opgave is de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen voor senioren (volledige woonprogramma op de begane grond) en kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishouden (starters en senioren). Het onderliggende thema is hiermee of grondverwerving, als onderdeel van actieve grondpolitiek, kan bijdragen aan de bouw van enerzijds voldoende woningen en anderzijds kan bijdragen aan de kwalitatieve woningbouwopgaaf. Ofwel, zijn er voldoende woningen beschikbaar voor alle doelgroepen en in verschillende prijsklassen.

Grondbeleid als instrument voor uitvoering volkshuisvestingsbeleid
Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel (gereedschapskist) voor de gemeente om gewenste (ruimtelijke) doelstellingen te behalen. De gemeenteraad stelt hiervoor de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders uitvoering kan geven aan het behalen van de doelstellingen. De volkshuisvestelijke doelstellingen worden vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie.

Het grondbeleid van de gemeente ligt vast in de nota grondbeleid 2016-2020 welke op 27 oktober 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota grondbeleid heeft de gemeenteraad aangegeven faciliterend te willen handelen. Faciliterend handelen wil zeggen dat je als gemeente wacht op initiatieven van derden. Deze derden zijn onder andere particuliere grondeigenaren die vaak enkele woningen op eigen grond willen bouwen, projectontwikkelaars, bouwbedrijven of aannemers. Met derden zal door de gemeente overeenstemming bereikt moeten worden over het te bouwen programma. Op dit proces staat vaak spanning omdat derden vanuit persoonlijk of financieel perspectief andere woningen willen bouwen dan waar vanuit de gemeente op basis van het volkshuisvestingsbeleid behoefte aan is. Om ervoor te zorgen dat er toch gebouwd wordt moet er door beide partijen concessies worden gedaan. Dit is een belangrijke oorzaak van de geconstateerde scheefgroei. In de gereedschapskist die grondbeleid heet zit ook het instrument actieve grondpolitiek. Actieve grondpolitiek houdt in dat de gemeente zelf gronden koopt om deze te transformeren naar grond voor woningbouw. Door dit toe te voegen aan de gereedschapskist ontstaan er voor de gemeente meer mogelijkheden om uitvoering te geven aan de volkshuisvestelijke opgaaf.

Uit de notitie blijkt dat via actieve grondpolitiek de gemeente optimaler kan sturen op de realisatie van publieke doelen, met name omdat de gemeente als eigenaar sturing kan geven aan het inhoudelijke programma, fasering, inspraak van burgers, kostenverhaal c.q. winstrealisering en de algehele kwaliteit van de planontwikkeling. Er kan sturing worden gegeven aan de (kwalitatieve) invulling van de behoefte en de snelheid van de ontwikkeling.

Verkenning door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties naar de rol van actief grondbeleid
Heel recent is er In opdracht van Minister Ollongren is er een "verkenning actief grondbeleid" uitgevoerd. In de Kamerbrief van 21 juli 2021 met als kenmerk 2021-000345843 doet zij hier verslag van. Onderdeel van dit onderzoek is een analyse van Deloitte waarin gekeken wordt naar de relatie tussen actief grondbeleid en de woningbouwproductie. Daaruit blijkt dat er meer woningen worden gebouwd in gemeenten met actief grondbeleid.

Vergroten van de slagvaardigheid

Om slagvaardig te kunnen handelen op de grond- en vastgoedmarkt, is het vaak noodzakelijk om snel te kunnen besluiten. Op dit moment heeft de gemeenteraad voor minnelijke verwerving geen (grondexploitatie)begroting vastgesteld, ofwel, er is geen beschikbaar krediet. Als de gemeenteraad hiervoor krediet beschikbaar stelt dan geeft dat het college de mogelijkheid om slagvaardig te kunnen handelen (uiteraard onderbouwd vanuit een prognose van de risico's en de kansen op basis van een haalbaarheidsberekening). Het college legt dan achteraf verantwoording af aan de gemeenteraad over iedere verwerving. Om het college slagvaardigheid te geven is voorgesteld om jaarlijks een krediet beschikbaar te stellen voor grondaankopen. Omdat voor het boekjaar 2021 de begroting reeds is vastgesteld, wordt voor het jaar 2021 voorgesteld om krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van €2.000.000,-. De hoogte van het krediet wordt voorts jaarlijks bepaald bij de vaststelling van de begroting (in de paragraaf grondbeleid).

Risico beperkende maatregelen en randvoorwaarden mbt grondaankopen
Aan actieve grondpolitiek zitten financiële risico's. Het is daarom belangrijk dat er een risicoanalyse gepaard gaat met de grondaankopen. Daarnaast worden er randvoorwaarden gesteld aan de grondaankopen die door het college gedaan worden. Deze randvoorwaarden zijn:

- ⇒ er is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de locatie als woningbouwlocatie. Dit kan zijn dat de gronden zijn gelegen in gebieden die aangewezen zijn in de uitwerking van Verordening Ruimte van de provincie Brabant, of de omgevingsvisie van de gemeente Cranendonck of locaties waaruit de lagenbenadering blijkt dat deze geschikt zijn voor woningbouw;
- ⇒ er moet sprake zijn van een financieel sluitende grondexploitatieberekening (haalbaarheidsberekening), die uitgaat van een fasering die aansluit op de volkshuisvestelijke behoefte;
- ⇒ alle grondaankopen of vastgoedaankopen moeten onderbouwd zijn met een door deskundige opgesteld taxatierapport, waarbij de verwervingsprijs niet hoger mag zijn dan 10% boven de taxatieprijs.
- ⇒ uit een haalbaarheidstudie en risicoanalyse moet blijken dat het grondexploitatierisico niet te groot is. Het grondexploitatierisico is te hoog als:
  - de verwervingskosten en overige productiekosten van de locatieontwikkeling dermate hoog zijn dat een sluitende grondexploitatie niet mogelijk is, waarbij wordt uitgegaan van een fasering afgestemd op de volkshuisvestelijke behoefte voortvloeiend uit de woningbouwmatrix of
  - de grondexploitatie niet meer sluitend is als gedurende de looptijd van het project de grondprijzen met 5% dalen of
  - de grondexploitatie niet meer sluitend is als in de fasering een uitstel plaats vindt van twee jaren of
  - een rentestijging van twee procent niet kan worden opgevangen.

Kwalitatief investeren in het personeel
Het voeren van actief grondbeleid en het strategisch verwerven van gronden zijn voor onze organisatie relatief nieuwe werkzaamheden. Dat heeft betekenis voor de ambtelijke capaciteit in tijd, kennis en vaardigheden. Om hier goed sturing te kunnen geven aan de opgaaf zal geïnvesteerd moeten worden binnen onze organisatie op deze kwaliteiten omdat die (nog) niet voldoende aanwezig zijn. Denk daarbij aan kennis en vaardigheden (zoals onderhandelingsvaardigheden, plan-economische kennis, projectleiding, juridische kennis, strategisch vermogen). Het personeelsbudget dient hiervoor uitgebreid te worden met naar verwachting € 150.000.

Consequenties:
Financiële:
Voorgesteld wordt om jaarlijks bij de begroting het bedrag voor minnelijke verwervingen door de gemeenteraar te laten vaststellen. In de begroting 2021 is hierin nog niet voorzien. In dit voorstel wordt voorgesteld om direct een krediet te laten voteren zodat kansen ook meteen kunnen worden

opgepakt. Daarom wordt, mede in het kader van de rechtmatigheid, voorgesteld om hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van €2.000.000,-. De daadwerkelijk minnelijke verwervingen die door het college worden aangegaan verwerken wij als materieel vaste activa in de balans tot het moment dat de grond in exploitatie genomen wordt. Hierdoor belasten we de exploitatie (begroting) niet. Dekking vindt uiteindelijk plaats door toekomstige grondverkopen.

Verantwoording van het beschikbaar gestelde krediet vindt jaarlijks plaats binnen de P&C cyclus. Verder maken wij in de paragraaf grondbeleid van de begroting jaarlijks een inschatting van de hoogte van krediet (minnelijke verwervingen). Eventuele aanvullingen van het krediet worden bij de behandeling van de begroting vastgesteld. De rentelasten die voortvloeien uit het krediet en de structurele uitbreiding van het personeelsbudget naar verwachting € 150.000 worden toegerekend aan het materieel vaste actief in de balans tot het moment dat de grond in exploitatie genomen wordt.

Als voorbeeld: In geval van aankoop landbouwgrond voor woningbouwdoeleinden kent de prijs een bandbreedte van €40 tot €70 per m2 grond. Gemiddeld is dit €55 per m2. Voor een bedrag van €2.000.000 kan dus gemiddeld genomen 36.363m2 grond gekocht worden. Uitgaande van dorpsbouwen worden er 25 tot 30 woningen per 10.000m2 gebouwd. Het krediet is dus gemiddeld genomen goed voor de bouw van 100 woningen.

Juridische:
Als we grond gaan aankopen dan worden en aankoopovereenkomsten opgesteld. Deze overeenkomsten zullen we als gemeente laten opstellen door deskundige juristen op het gebied van grondbeleid en ruimtelijke ordening.

Beleidsmatige:
Grondverwerving kan ook bijdragen aan het behalen van andere beleidsdoelen. De focus vanuit de motie en het amendement ligt op het versnellen van de woningbouwopgaaf. In dit voorstel is daarin voorzien. In de kadernota voor 2022 heeft uw Raad ook kennisgenomen van het voornemen om tot een nieuw beleid voor natuur, water en klimaat in het buitengebied te komen. Met de ontwikkeling van natuur en het vernatten van gronden gaan we de negatieve gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, verdroging, achteruitgang van de biodiversiteit) in het buitengebied tegen. Voor deze ontwikkelingen is binnen de gemeente in (ruil)grond nodig om Cranendonckse agrariërs, indien aan de orde, een alternatieve locatie te kunnen bieden. Dit wordt in de op te maken nota grondbeleid meegenomen.

Strategische:
Dit voorstel beoogt, in navolging van overwegingen vanuit de gemeenteraad, om als gemeente slagvaardiger te kunnen handelen inzake grondaankopen gericht op het bereiken van beleidsdoelstellingen op de thema's volkshuisvesting en woningbouw. Als deze slagvaardigheid achter blijft, dan bestaat de kans dat niet snel genoeg gehandeld kan worden waardoor er geen grondpositie kan worden ingenomen en realisatie van strategische beleidsdoelstellingen achterblijven. In dit voorstel is daarom ook voorgesteld om direct krediet vrij te maken zodat kansen ook meteen kunnen worden opgepakt. Dit is ook noodzakelijk omdat een grondaankoop de eerste stap is om te komen tot een locatieontwikkeling. Het duurt gemiddeld 3 jaar voordat de schop in de grond gaat nadat er gronden zijn aangekocht.

Communicatie/burgerparticipatie:
Voorliggend voorstel heeft betrekking op een strategische overweging vanuit de volksvertegenwoordiging van de gemeente Cranendonck (door de gemeenteraad aangenomen motie en amendement). Op het moment dat een planontwikkeling concreet ter hand wordt genomen, dan zal de gemeente aan zet zijn om de communicatie en de burgerparticipatie voor betreffende ontwikkeling te (laten) begeleiden.

Commissiebehandeling:
Behandeling in de commissie heeft plaatsgevonden op 21 september 2021.

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,

De secretaris,	De burgemeester,
E. Jacobs	F.A.P. van Kessel