

Monnickendam, 27 februari 2018

Nummer: 127-21

Portefeuillehouder:

J. Kes

Contactpersoon:

Nanda Hellingman-Kuiper

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 149 van de Gemeentewet

Aan de Raad

Onderwerp: Voorstel tot wijziging van de Financiële verordening gemeente Waterland 2016 in verband met de Nota Grondbeleid.

Voorstel

1. Vast te stellen de navolgende verordening tot wijziging van de Financiële verordening gemeente Waterland 2016;
2. Kennis te nemen van de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018.

Inleiding

Sinds het coalitieakkoord van 2014 is een andere verdeling van het woningbouwprogramma bij nieuwe woningbouwprojecten opgenomen in de Nota Grondbeleid. In de situaties dat er woningbouw wordt ontwikkeld op gemeentegrond (los van het feit of gemeente dan ontwikkelaar is) is het wenselijk om meer grip uit te oefenen en te behouden op de 40 % sociaal binnen het gestelde woningbouwprogramma uit het coalitieakkoord van 2014. Uw raad heeft het college in mei 2017 opgedragen een dergelijke constructie uit te werken en op te nemen in de Nota Grondbeleid. Dit is verwerkt in de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018.

In de Nota Grondbeleid (hoofdstuk 5) zijn ook de bevoegdheden opgenomen van het college van burgemeester en wethouders en uw raad ten aanzien van grondbeleid. Eén van deze bevoegdheden is nu nog het bezwaren van gemeentelijke onroerende zaken. Hiertoe dient u - op basis van de huidige Financiële verordening - vooraf in de gelegenheid te worden gesteld om uw wensen en bedenkingen te uiten. Wij stellen u voor de Financiële verordening zodanig te wijzigen, dat uitsluitend voor het bezwaren van gemeentelijke onroerende zaken met een recht van hypotheek en/of erfpachtrecht uw raad vooraf wensen en bedenkingen kan uiten.

Argumenten

1. De wijziging van de Financiële verordening gemeente Waterland 2016 zorgt voor een efficiëncyslag bij de uitvoering van de Nota grondbeleid.

Op dit moment dient uw raad vooraf in de gelegenheid te worden gesteld om uw wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen bij het bezwaren van gemeentelijke onroerende zaken. Wij stellen voor dit te beperken tot het bezwaren van gemeentelijke onroerende zaken met hypotheek en/of erfpacht, omdat dit over het algemeen heel ingrijpende contracten zijn, met grote juridische en vaak ook financiële consequenties, waardoor een gang naar de gemeenteraad goed te begrijpen is.

Het vestigen van een opstalrecht voor bijvoorbeeld zonnepanelen op daken of andere zaken, zijn echter kleine zaken die vaak snel geregeld moeten worden. Ook zijn daar over het algemeen geen grote juridische/financiële consequenties mee gemoeid. Met de voorgestelde wijziging kunnen wij sneller insprijngen op de behoeften van inwoners en bedrijven.

2.1 Gelet op het verzoek van uw raad is een nieuwe nota grondbeleid vastgesteld.

Uw raad heeft het college in mei 2017 opgedragen de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2016 aan te passen door een constructie op te nemen ten behoeve van het behoud van sociale koopwoningen. Hieraan is uitvoering gegeven door een nieuw hoofdstuk 4 in te voegen in de Nota Grondbeleid.

2.2 Het recht van eerste koop als beste optie.

De constructie die wordt geadviseerd is de volgende. Er wordt middels een kettingbeding in de akte met de ontwikkelaar een voorkeursrecht opgenomen. Dit recht houdt in dat als de woning verkocht wordt, deze eerst aan de gemeente te koop moet worden aangeboden. De gemeente kan de woning terugkopen voor de aankoop prijs, waarbij een indexatie wordt gehanteerd die is gekoppeld aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde. In hoofdstuk 4 van de Nota Grondbeleid is een rekenvoorbeeld opgenomen.

2.3 Er zijn nog wat overige wijzigingen doorgevoerd.

Nu wij toch een nieuw nota vaststellen, is gelijk gekeken of dingen nog juist in de nota stonden. Dat heeft geleid tot een aantal ondergeschikte wijzigingen. Deze zijn aangegeven op de als bijlage gevoegde nota grondbeleid met wijzigingen bijhouden.

Kanttekeningen

1. Raakt de gemeenteraad dan haar controle hierover niet kwijt?

Deels natuurlijk wel, maar binnen werkprocessen is voldoende geborgd dat in degelijke overeenkomsten alle rechten en plichten bij opstalrechten goed geregeld zijn.

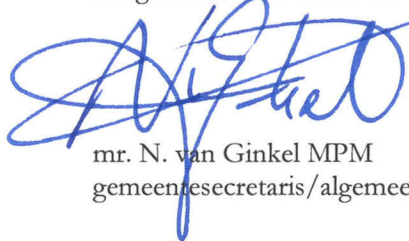
2. Zijn er geen andere opties dan alleen een voorkeursrecht tot koop?

Er zijn opties genoeg om dit te regelen. Te denken valt bijvoorbeeld aan een anti-speculatiebeding of uitgifte in erfpacht. Een anti-speculatiebeding mag echter niet onbeperkt worden opgelegd, en uitgifte in erfpacht is voor de organisatie heel arbeidsintensief. Met het opnemen van een eerste recht tot koop, menen wij de minst belastende manier te hebben gevonden die ook eenvoudig uitvoerbaar is.

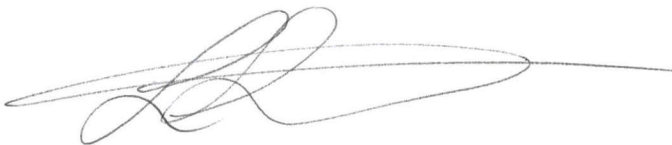
Communicatie

De gewijzigde Financiële verordening gemeente Waterland 2016 en de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018 worden op de gebruikelijke manier bekend gemaakt.

Burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



L.M.B.C. Wagenaar-Kroon
burgemeester

Bijlagen:

1. Conceptraadsbesluit (127-22);
2. Financiële verordening gemeente Waterland 2016 met wijzigingen bijhouden (127-23);
3. Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018 (127-24);

4. Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018 met wijzigingen bijhouden ten opzichte van de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2016 (127-25).

