

Voorstel raad

Nummer

C.5

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
11 juli 2024	4 juni 2024

Onderwerp
Nota Grondbeleid 2024

Kern van het voorstel
<p>De gemeente wil haar grondbeleidsinstrumentarium optimaal inzetten zodat zij haar ruimtelijke doelstellingen kan behalen en de financiële risico's beheersbaar kan houden. In deze Nota Grondbeleid wordt vastgelegd hoe de gemeente dit doet. De Nota Grondbeleid biedt een instrumentarium om ruimtelijk gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Via het beleid is het voorstel om een actieve rol bij projecten te nemen die in grote mate bijdragen aan bepaalde gemeentelijke ambities. Dit is een verandering ten opzichte van het huidige beleid.</p>

Voorgesteld besluit
<p>Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor:</p> <ol style="list-style-type: none">1. de Nota Grondbeleid 2024 van Hollands Kroon vast te stellen;2. de Nota Grondbeleid 2019-2022 van Hollands Kroon in te trekken;3. een investeringskrediet van € 2,5 miljoen beschikbaar te stellen aan het college voor het doen van strategische aankopen;4. in te stemmen met de rentelast van € 100.000,- en deze verwerken in de tweede bestuursrapportage 2024.

Wettelijke grondslag
Gemeentewet en Omgevingswet.

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 juli 2024.

Griffier

Voorzitter

Aanleiding

De veranderingen in de markt, wet- en regelgeving en maatschappij vragen om een nieuwe visie op ons grondbeleid. Er zijn meerdere redenen om onze huidige nota te herzien:

1. omdat deze nota 2024 een actueel beleidskader biedt op de recentelijk in werking getreden Omgevingswet;
2. omdat de nota een actueel afwegingskader biedt voor het al dan niet in ontwikkeling nemen van nieuwe gebieden gelet op de gewijzigde marktomstandigheden.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Waar nodig gaat de gemeente een actiever woon- en grondbeleid voeren om samen met woningcorporaties en ontwikkelaars voor evenwichtige nieuwbouw te zorgen (coalitieakkoord).
- De doelstelling van het gemeentelijk grondbeleid is binnen de gestelde doelen de gewenste verandering van het grondgebruik te realiseren met inzet van juridische en financiële instrumenten. Met het grondbeleid geven wij helderheid over de rol en de doelstellingen van de gemeente. Het beleid is erop gericht om op bepaalde locaties volledig te kunnen sturen op de invulling van het plangebied en daarnaast om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken die de markt laat liggen (begroting 2024).

Motivering per voorgesteld besluit

Door het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2024 neemt de gemeente een actieve rol bij projecten die in grote mate bijdragen aan de gemeentelijke ambities. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het realiseren van betaalbare woningen of voldoende ruimte creëren voor het huisvesten van bedrijven. Dit is een verandering ten opzichte van het huidige beleid. Hierin werden vaak ontwikkelingen aan de markt overgelaten en werd

er enkel actief ingesprongen wanneer de markt het naliet. Doordat er met het nieuwe beleid vaker actief wordt opgetreden heeft de gemeente regie op bijvoorbeeld het tempo en de inhoud van ontwikkelingen.

Bij het voeren van een actief grondbeleid is snel handelen vaak noodzakelijk. Het kan zijn dat een grondeigenaar zijn grond wil verkopen. Wanneer dit geschikte grond is voor een bepaalde ontwikkeling, zijn er andere kapers op de kust. Het duurt in die gevallen te lang om krediet voor de grondaankoop aan te vragen bij de gemeenteraad. Met het nieuwe grondbeleid krijgt het college het mandaat om onder bepaalde voorwaarden zelf te handelen op de grondmarkt, zonder dat de gemeenteraad hier eerst over moet beslissen. Dit mandaat is alleen van toepassing op het jaarlijks vast te stellen jaarkrediet. Dit krediet wordt voor dit jaar bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid beschikbaar gesteld.

Wanneer het college een strategische aankoop heeft gedaan binnen het afgegeven jaarkrediet, wordt de gemeenteraad zo spoedig mogelijk via een memo op de hoogte gebracht van deze aankoop. Het krediet geldt enkel voor strategische aankopen. Wanneer een aankoop niet voldoet aan alle criteria van een strategische aankoop zoals beschreven in de Nota Grondbeleid, zal het college niet zonder raadsbesluit kunnen handelen.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

- Het voeren van een actiever grondbeleid brengt bepaalde risico's met zich mee. Op het moment dat de gemeente de rol van ontwikkelaar aanneemt, blijft zij zelf volledig in regie. Dat betekent dat zij al het werk doet in een plangebied, tot aan de verkoop van bouwrijpe kavels of bouwblokken. In een dergelijke ontwikkeling gaat veel geld om en loopt de gemeente automatisch ook financiële risico's. Dit wordt opgenomen in een grondexploitatie (grex). De raad wordt jaarlijks geïnformeerd over de stand van de lopende grondexploitaties door de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG).
- Het verstrekken van een jaarkrediet aan het college voor strategische aankopen geeft het college verantwoordelijkheid. Als het college grondaankopen gaat doen dan is het een vereiste dat er adequate beoordelingen en adviezen worden gegeven en controles worden uitgevoerd door de organisatie. De raad wordt vooraf geconsulteerd via het seniorenconvent, maar daarna wordt de aankoop alleen achteraf verantwoord. Hiermee komt de controlerende taak wat meer op afstand. Deze beoordelingen, adviezen en controles moeten waarborgen dat aankopen passen binnen het beleid en doelmatig, doeltreffend, getrouw en rechtmatig tot stand komen. Naast dat elk collegevoorstel altijd al door alle expertises binnen de organisatie wordt beoordeeld, is er de mogelijkheid om een externe second opinion aan te vragen op aankoopargumenten en prijs. Dit gebeurt alleen wanneer het college hierom vraagt.

- Financiële risico's die kunnen ontstaan na verwerving van strategische gronden zijn als volgt:
 - Als gronden niet getransformeerd kunnen worden naar een grex, blijven deze lang ongebruikt op onze balans staan; dit brengt rentelasten met zich mee.
 - Naarmate planvorming van de aangekochte strategische gronden minder concreet is geldt een grotere kans op afwaardering van deze aangekochte grond.
 - Binnen toekomstige grexen kunnen negatieve ontwikkelingen ontstaan waardoor we daar binnen verliezen moeten gaan nemen.
- Als gronden ontwikkeld worden vraagt dat naast middelen ook om capaciteit en kennis van de ambtelijke organisatie om dit mogelijk te maken. De organisatie is vooralsnog niet geheel ingericht op gebiedsontwikkelingen en moet zich hierin ontwikkelen. Het kan zijn dat een beroep op externe deskundigheid en capaciteit nodig is wat een financieel effect heeft. In het geval van het openen van een grex worden deze kosten hierbinnen opgenomen.

Alternatieven (incl. argumenten)

Deze Nota Grondbeleid vaststellen maar het mandaat (door middel van jaarkredieten) voor strategische aankopen niet verleggen naar het college. Er wordt actiever grondbeleid gevoerd waarin de gemeente verschillende rollen kan aannemen en ook probeert om grondposities te verwerven, maar de huidige route betreffende het vooraf aanvragen van krediet blijft in stand. Dit betekent dat er per separate grondaankoop eerst een raadsvoorstel voor krediet bij u wordt neergelegd. Risico hiervan is dat de gemeente de boot mist in geval van aanbiedingen van stukken grond door een particulier of andere partij die deze openbaar op de markt brengt. Marktpartijen handelen namelijk sneller dan het college dat nog toestemming moet verkrijgen van de raad.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Investeringskrediet € 2.500.000,- De jaarlijkse rentelasten à € 100.000,- per jaar.
Dekking binnen begroting	-
Geen dekking binnen begroting	Verwerken in de tweede bestuursrapportage 2024.
Fiscale gevolgen	Is afhankelijk welke bestemming op de grond zit en wat de toekomstige bestemming wordt/is.

Toelichting:

Het investeringskrediet bedraagt € 2,5 miljoen. Voor het ter beschikking gestelde investeringskrediet worden rentelasten opgenomen in het lopende jaar en verwerkt in de tweede bestuursrapportage 2024.

Communicatie

Na vaststelling van de Nota Grondbeleid door de gemeenteraad wordt deze gepubliceerd via www.overheid.nl. Op die wijze wordt ook de 'oude' ingetrokken.

Bijlagen

1. Nota Grondbeleid 2024