

Burgemeester en wethouders

Datum 30 mei 2024

Onderwerp

Nota grondbeleid De Wolden

Wij willen

Een actueel grondbeleid om de ruimtelijke doelstellingen te realiseren.

Wij besluiten

1. De raad voor te stellen de 'Nota grondbeleid De Wolden – versie april 2024' vast te stellen (Bijlage 1);
2. De raad voor te stellen de beleidsregels Nota grondbeleid De Wolden (Bijlage 2) vast te stellen en te publiceren op www.overheid.nl;
De raad voor te stellen om als uitwerking van de nota grondbeleid een onderzoek uit te voeren naar wijze waarop de reserve sociale woningbouw gevuld gaat worden in deze beleidsperiode

Want

- 1.1 *De nota grondbeleid is gedateerd en moet worden geactualiseerd.*
De huidige nota grondbeleid 2019-2022 is vastgesteld in 2019. Om het beleid actueel te houden op nieuwe ontwikkelingen en wetwijzigingen, wordt in ieder geval na 4 jaar beoordeeld of het beleid moet worden herzien.
De nieuwe Nota grondbeleid speelt in op de gewijzigde omstandigheden om invulling te kunnen geven aan het ruimtelijk beleid zoals bijvoorbeeld het nieuwe wettelijke kader vanuit de Omgevingswet per 1 januari 2024.
- 1.2 *Het is de bevoegdheid van de raad om de kaders voor het grondbeleid vast te stellen*
Daarom dient de nota grondbeleid op de gebruikelijke wijze ter besluitvorming aan de raad te worden voorgelegd.
- 2.1 *Beleidsregels treden pas in werking na bekendmaking.*
Om rechtskracht te verkrijgen moet beleid bekend gemaakt worden. De wijze waarop dit dient te geschieden is in 2021 gewijzigd. Het beleid dient te worden gepubliceerd op www.overheid.nl. Hiertoe is de tekst van de nota grondbeleid in het format voor beleidsregels geplaatst (Bijlage 2). De opgemaakte versie van de nota, Bijlage 1, wordt op de gemeentelijke website geplaatst.
- 3.1 *Met het instellen van een 'reserve sociale woningbouw' worden de kosten voor sociale woningbouw transparant en kan worden voorkomen dat grondexploitaties te zwaar worden belast met de kosten voor sociale woningbouw.*
Het Collegeprogramma en de Woon(zorg)visie kennen een grote opgave voor sociale woningbouw. Voor sociale woningbouw wordt een lagere grondprijs gehanteerd. Dit betekent dat met de realisatie van sociale woningbouw een lagere verkoopopbrengst wordt behaald en dus sociale woningbouw een grondexploitatie van een ontwikkeling negatief beïnvloedt. Hierdoor kan de totstandkoming van de gewenste bouwontwikkeling in het geding komen. In de huidige werkwijze zit de financiële bijdrage die de gemeente levert aan de sociale woningbouw 'verstopt' in de grondexploitatie. Door te werken met een 'reserve sociale woningbouw', wordt

de bijdrage die aan de woningcorporaties wordt verstrekt voor de realisatie van sociale woning inzichtelijk. Dat komt de transparantie van de begroting ten goede. Daarnaast kan de 'reserve sociale woningbouw' worden ingezet voor het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen die anders financieel niet haalbaar zijn, omdat de realisatie van sociale woningbouw te zwaar drukt op de grondexploitatie. Dit vanwege het feit dat sociale woningbouw een lagere grondprijs en dus verkoopopbrengst kent. Vanwege de complexiteit en de gevolgen van een dergelijke reserve, is het wenselijk de wijze waarop deze reserve gevuld gaat worden in deze beleidsperiode nader te onderzoeken.

Maar

Grondbeleid wordt beïnvloed door wijzigingen in de gemeentelijke kaders, nieuwe wetgeving en of marktomstandigheden. Afhankelijk van de mate waarin dergelijke ontwikkelingen van invloed zijn op het grondbeleid, kan dit leiden tot tussentijdse herziening.

Achtergrond

Nota grondbeleid beschrijft hoe de gemeente haar grondbeleid voert en wat dit betekent voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat over de instrumenten die de gemeente hiervoor tot haar beschikking heeft en op welke wijze de gemeente hiervan gebruik maakt. Het geeft de spelregels en voorwaarden aan waaronder de gemeente over gaat tot aan- en verkoop van gronden. De vorige nota grondbeleid kende een beleidstermijn van 2019-2022. Gezien het verstrijken van deze beleidstermijn, de marktomstandigheden en veranderingen in wet- en regelgeving, is het noodzakelijk een nieuwe nota grondbeleid te laten vaststellen.

De voorliggende nota grondbeleid is wat betreft de koers van de gemeente in het te voeren grondbeleid niet significant gewijzigd ten opzichte van de vorige nota grondbeleid:

- Gemeente De Wolden blijft open staan voor actief grondbeleid indien dit noodzakelijk is om tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te komen. De nota biedt mogelijkheid tot maatwerk.
- De invoering van de Omgevingswet is verwerkt in onderliggende nota. De Omgevingswet leidt voor het grondbeleid met name tot een andere werkwijze als het gaat om het kostenverhaal.
- Een wijziging in de nota is de verhoging van het bedrag waarbinnen het college de bevoegdheid heeft strategische verwervingen te verrichten zonder instemming van de raad, dit bedrag is verhoogd naar € 750.000. Deze verhoging speelt in op enerzijds gestegen grondprijzen en anderzijds een korter besluitvormingstraject waarmee ingespeeld kan worden op de noodzakelijke woningbouwversnelling. Als aanvulling op de vorige nota is een opgenomen op welke wijze de hiervoor benodigde middelen aan het college ter beschikking worden gesteld, namelijk vanuit een reeds vastgesteld grondexploitatie danwel vanuit een nog te bepalen verwervingsbudget. Door vaststelling van de nota wordt ingestemd met deze werkwijze. De invulling van het verwervingsbudget dient nog nader te worden bepaald en voor besluitvorming te worden voorgelegd.
- In de nota is opgenomen dat het wenselijk is een 'reserve sociale woningbouw' te vormen als middel om de totstandkoming van voldoende sociale woningbouw mogelijk te maken. Vanuit een dergelijke reserve kan de onrendabele top van sociale woningbouw worden gefinancierd. Vanwege de reeds verstreken beleidstermijn van de nota grondbeleid 2019-2022 en het gewijzigde wettelijk kader van de Omgevingswet per 1 januari 2024, is het niet wenselijk de vaststelling van voorliggende nota hierop te laten wachten.

De financiële gevolgen zijn

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Alternatieven

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) adviseert de kaderstelling rondom grondbeleid via een verordening of nota grondbeleid aan de raad voor te leggen en periodiek te herzien. De beleidstermijn van de vorige nota is verstreken en niet verlengd. Gezien in ieder geval de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving in verband met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024, is het noodzakelijk nieuw grondbeleid vast te laten stellen door de raad.

Participatie

Dit voorstel betreft intern beleid en het is daarom niet nodig om in te gaan op het onderdeel 'participatie'.

Communicatie

De raad wordt via een informerende ronde geïnformeerd over de nota grondbeleid. Na de debatronde in de raad, zal vervolgens de besluitvorming plaatsvinden.

De nota grondbeleid wordt voor het overige op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt en op de gemeentelijke website geplaatst. Daarnaast worden de beleidsregels gepubliceerd op www.overheid.nl waarmee het beleid rechtskracht krijgt.

Bijlagen

1. Nota grondbeleid De Wolden – versie april 2024
2. Beleidsregels Nota grondbeleid De Wolden
3. Raadsvoorstel Nota grondbeleid De Wolden