

Voorstel voor de raad

Datum raadsvergadering : 27 juni 2024
Agendapuntnummer :
Portefeuillehouder :

Aan de gemeenteraad

Onderwerp

Vaststellen Nota grondbeleid De Wolden

Wij willen

1. Met het vaststellen van een actuele nota grondbeleid het kader duidelijk maken waarbinnen de gemeente haar grondbeleid voert en welke instrumenten hiervoor kunnen worden ingezet.

Wij besluiten

1. De 'Nota grondbeleid De Wolden – versie april 2024' vast te stellen (Bijlage 1) en met deze vaststelling de 'Nota grondbeleid De Wolden 2019-2022 te laten vervallen;
2. De beleidsregels Nota grondbeleid De Wolden (Bijlage 2) vast te stellen en te publiceren op de site www.overheid.nl;
3. 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 beleidstermijn van de Nota grondbeleid 2019-2022 is verstreken. Daarnaast moet het beleid actueel blijven en dienen nieuwe ontwikkelingen en wetwijzigingen te worden verwerkt en dus dient het beleid herijkt te worden waar nodig.
- 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. Op een later wordt de raad het formele besluit voorgelegd om de reserve te vormen.

Maar

Het grondbeleid en het hebben van grond, is geen doel op zich. Doelstellingen van de gemeente De Wolden op het gebied van voorzieningen, wonen, economie, infrastructuur et cetera, hebben elk hun eigen vertaling in een bepaald ruimtegebruik, c.q. ruimtelijk beleid. Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het Omgevingsplan gemeente De Wolden. Grondbeleid is een middel om dat ruimtelijk beleid op een zo doeltreffend en doelmatig mogelijke wijze te realiseren. Door gronden aan te kopen, te exploiteren of met eigenaren van gronden contracten af te sluiten over de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling.

Achtergrond

De 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 zoals de invoering van de Omgevingswet, 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:

- a. Gemeente De Wolden zal in de basis een faciliterende rol innemen bij initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar blijft open staan voor actief grondbeleid indien dit noodzakelijk is om tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te komen. De nota biedt mogelijkheid tot maatwerk.
- b. De invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is verwerkt in onderliggende nota. De Omgevingswet leidt voor het grondbeleid met name tot een andere werkwijze als het gaat om het kostenverhaal.
- c. 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.
- d. Nieuw in de nota is het vormen van een 'reserve sociale woningbouw' 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 is het niet wenselijk de vaststelling van voorliggende nota hierop te laten wachten.

De financiële gevolgen zijn

De voorliggende nota heeft geen financiële effecten.

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. Derhalve is het noodzakelijk nieuw grondbeleid vast te stellen.

Participatie

Participatie is voor een nota Grondbeleid niet aan de orde.

Communicatie

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

Zuidwolde, 28-5-2024

Burgemeester en Wethouders van De Wolden,

Roelof Pieter Koning
gemeentesecretaris

Inge C.J. Nieuwenhuizen
burgemeester