

Raadsvoorstel

Opsteller

Overbeek, Jonas

Vergadering van

21 december 2021

Kenmerk

Z/21/033373 / D/21/044381

Portefeuillehouder

Ad de Regt

Portefeuille

Grondbeleid en grondbedrijf

Onderwerp

Nota Grondbeleid Woerden 2022

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om de Nota Grondbeleid Woerden 2022 vast te stellen. U wordt gevraagd expliciet kennis te nemen van vier punten en hiermee in te stemmen.

Gevraagd besluit

1. De Nota Grondbeleid Woerden 2022 vast te stellen met als belangrijkste uitgangspunten:

- a. De keuze voor een situationeel grondbeleid;
- b. De bepaling van de grens van de Algemene Reserve Grondbedrijf op € 5,7 miljoen;
- c. De keuze voor een strategisch verwervingsbeleid.

2. Het college van burgemeester en wethouders daartoe mandaat te verlenen om tot een bedrag van € 5 miljoen grond strategisch te verwerven.

Inleiding

De huidige Nota Grondbeleid 'Vaste grond voor beleid' dateert uit 2006 met een in 2011 vastgesteld addendum. Sinds de vaststelling van de vorige nota is de gebiedsontwikkeling in Nederland aan veel veranderingen onderhevig geweest. De oorzaken van de sterk teruglopende economie waren macro-economisch van aard, maar met name de vastgoedcrisis heeft grote gevolgen gehad voor de financiële positie van een aantal gemeentelijke grondbedrijven en de wijze waarop door gemeenten wordt gekeken naar gebiedsontwikkeling.

Tot het begin van de crisis in 2008 voerden de gemeenten veelal een sterk actief grondbeleid. Dit betekent dat gemeenten vaak zelf overgingen – al dan niet met partners – tot de exploitatie van grond ten behoeve van de realisatie van haar beleidsdoelstellingen. In de vastgoedcrisis hebben gemeentelijke grondbedrijven grote verliezen geleden op hun grondposities. Als gevolg daarvan is een omslag ontstaan, waarbij gemeenten meer overlieten aan marktpartijen, risico's wilden reduceren en terughoudender werden met het ingrijpen op de grondmarkt. De Nederlandse vastgoedmarkt is ondertussen hersteld van de vastgoedcrisis. Op het moment van schrijven is er een grote vraag naar woningen – veel groter dan het aanbod – en heeft het realiseren van woningen, met name in de betaalbare sector, prioriteit.

Ook zijn er de afgelopen jaren wijzigingen geweest op het gebied van wet- en regelgeving. Hierbij moet worden gedacht aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Crisis- en herstelwet (Chw), het staatsteunrecht en de Wet Voortgang Energietransitie (Wet Vet). Een actualisatie van het grondbeleid is gewenst, zodat beter wordt aangesloten op de vigerende wet- en regelgeving.

Naast de reeds benoemde wijzigingen in wet- en regelgeving is er tevens sprake van nieuwe regelgeving volgend uit de

notitie van de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De gewijzigde regelgeving heeft betrekking op de financiële verslaglegging rondom grondbeleid.

Op basis van deze aanleidingen is de Nota 'Vaste grond voor beleid' herzien en geactualiseerd tot de nu voorliggende Nota Grondbeleid Woerden 2022. Naast de vertaalslag van de huidige wettelijke richtlijnen, is het te voeren grondbeleid gezien op actualiteitswaarde.

De Nota Grondbeleid Woerden 2022 is de basis voor het in te zetten beleid en de sturingsinstrumenten voor de realisatie van het ruimtelijk beleid van de gemeente Woerden. Door op hoofdlijnen transparant vast te leggen hoe en welk grondbeleid in welke situatie wordt ingezet, is de Nota Grondbeleid Woerden 2022 bij de voorbereiding en realisatie van iedere locatieontwikkeling een belangrijk richtinggevend gemeentelijk beleidsdocument. De Nota Grondbeleid Woerden 2022 heeft een openbaar karakter.

De belangrijkste doelstellingen van het grondbeleid zijn:

1. Het faciliteren van en sturen op bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.
2. Het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren.
3. Het transparant maken en beheersen van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen en projecten voor de gemeente.

Momenteel is het "Didam-arrest" actueel nieuws. Kort gezegd gaat het arrest over een gemeente die het oude, leegstaande gemeentehuis van Didam onderhands wilde verkopen aan een supermarktketen. Een andere supermarktketen die ook interesse in het pand had, spande daarop een rechtszaak aan. Haar beroep op onder andere het gelijkheids- en het transparantiebeginsel slaagde. De uitspraak maakt duidelijk dat gemeenten niet vrij zijn om onroerend goed onderhands te verkopen wanneer er mogelijk meerdere gegadigden zijn. In dat geval zal zij alle eventuele gegadigden door middel van een soort selectieprocedure een gelijke kans dienen te bieden om mee te dingen. Dit is enkel anders wanneer objectief gezien er slechts een gegadigde is.

In de Nota Grondbeleid Woerden 2022 zijn diverse werkwijzen beschreven over hoe de gemeente omgaat met de verkoop van eigen grond ten behoeve van woningbouwlocaties. In sommige gevallen wordt en kan er bewust worden gekozen voor een 1 op 1 verkoop. Denk hierbij aan bijvoorbeeld verkoop snippergroen, verkoop van grond voor een specifieke doelgroep zoals nutsbedrijven. Een verdere toelichting op de gemeentelijke werkwijze vindt u in '5.5 Marktselectie', hierin staat uitgelegd hoe wordt omgegaan met selecties en grondverkoop.

Participatieproces

De denkrichtingen binnen de Nota Grondbeleid Woerden 2022 zijn voor behandeling van het college- en raadsvoorstel al in beslotenheid gedeeld met de Auditcommissie.

Wat willen we bereiken

Een actuele en integrale Nota Grondbeleid Woerden 2022 zorgt voor een transparante en consequente stellingname over het gemeentelijke grondbeleid. Deze stellingname is in de communicatie met externe partijen als voor het eigen gemeentelijk handelen van belang. De kans op onduidelijkheid en willekeur wordt hiermee voorkomen.

Wat gaan we daarvoor doen

Het vaststellen van de Nota Grondbeleid Woerden 2022.

Argumenten

1. *De vaststelling van de Nota Grondbeleid Woerden 2022 zorgt voor raadskaders waarbinnen het college van Burgemeester en Wethouders te werk moet gaan.*

De Nota Grondbeleid Woerden 2022 geeft aan welk grondbeleid de gemeente Woerden hanteert. Ook geeft het de richting aan van het verwervings- en uitgiftebeleid. Het beschrijft dit beleid op hoofdlijnen en stelt kaders voor het te voeren grondprijnsbeleid.

2. De keuze situationeel grondbeleid.

Dit betekent dat er per situatie een afweging wordt gemaakt welke vorm van grondbeleid, actief of faciliterend, en welke grondbeleidsinstrumenten het meest passend zijn. Situationeel grondbeleid is hiermee geen derde vorm van grondbeleid, maar een weloverwogen keuze tussen actieve of faciliterende grondpolitiek. Keuze voor primair één vorm van grondbeleid zou afbreuk doen aan de huidige complexe en steeds veranderende samenleving en daarbij behorende samenhangende (maatschappelijke) opgaven. De keuze voor één van de twee mogelijke vormen van grondbeleid en de bijbehorende instrumenten betreft maatwerk.

3. De huidige grens van de Algemene Reserve Grondbedrijf te actualiseren.

Door de grens te actualiseren is de Algemene Reserve Grondbedrijf weer robuust en toekomstbestendig. Deze materie wordt beschreven in hoofdstuk 6 van de Nota Grondbeleid Woerden 2022.

4. De keuze voor een strategisch verwervingsbeleid, met daarbij behorend bedrag van € 5 miljoen.

Door in te stemmen met een strategisch verwervingsbeleid kan het College van Burgemeester en Wethouders snel en slagvaardig handelen wanneer er zich een strategische kans voordoet. Dit beleid is niet nieuw, in de nota 'Vaste grond voor beleid' lag de grens voor het strategisch handelen op 25% van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Het College van Burgemeester en Wethouders zal na een strategische aankoop de raad zo spoedig mogelijk informeren middels een raadsinformatiebrief. Deze materie wordt beschreven in hoofdstuk 6 van de Nota Grondbeleid Woerden 2022.

5. De Nota Grondbeleid Woerden 2022 is in lijn met de conceptversie van de nieuwe Financiële Verordening.

Door in een vroeg stadium af stemmen te zoeken konden beide stukken op elkaar afgestemd worden, hierdoor zullen beide stukken elkaar na vaststelling niet tegenwerken.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Geen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De hoogte van de minimale grens van de Algemene Reserve Grondbedrijf zal geactualiseerd en vastgesteld worden op € 5,7 miljoen. Op dit moment bevindt de Algemene Reserve Grondbedrijf zich onder de nieuwe minimale grens. De komende jaren zal de Algemene Reserve Grondbedrijf naar de grens toegroeien door middel van bijvoorbeeld winstnemingen.

Communicatie

n.v.t.

Vervolgproces

n.v.t.

Bevoegdheid raad

De bevoegdheid van de raad voor het vaststellen van de Nota Grondbeleid Woerden 2022 vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet).

Bijlagen

- Het raadsbesluit geregistreerd onder **D/21/044384**
 - Nota Grondbeleid Woerden 2022 geregistreerd onder **D/21/045474**
-