



Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	19 september 2023
Datum vergadering	31 oktober 2023
Voorstel van	Dekker
Team	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	Erol
Onderwerp	Nota Grondbeleid 2023 gemeente Schagen
Openbaar	Ja

Samenvatting

Een nota Grondbeleid is een zogenaamd kaderstellend document. Dat betekent dat op hoofdlijnen het beleid wordt vastgesteld en de grenzen worden aangegeven waarbinnen bestuurlijke bevoegdheden mogen worden uitgevoerd. Het college geeft vervolgens uitvoering aan het grondbeleid binnen de gestelde kaders en legt hierover verantwoording af. De gemeenteraad van Schagen heeft via haar Financiële verordening vastgelegd dat zij periodiek een nota Grondbeleid vaststelt. De nota Grondbeleid 2023 is een integrale herziening van de nota Grondbeleid 2017.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. De voorliggende nota Grondbeleid te wijzigen waarbij op pagina 31 na: "De residuele grondwaarde wordt in dit verband bepaald door op de marktwaarde van het opstal de bouwkosten (stichtingskosten) in mindering te brengen."

De volgende tekst wordt toegevoegd:

De marktwaarde wordt bepaald door een onafhankelijke en erkende taxateur. De stichtingskosten worden geraamd door een onafhankelijke bouwkostenexpert op basis van actuele kengetallen die landelijk worden toegepast op vergelijkbare woningen.

2. In de nota Grondbeleid 2023 gemeente Schagen op bladzijde 37 het tekstdeel "Indien de reserve kunnen voorstellen worden gedaan tot afroming"

te vervangen door:

"Jaarlijks zal er een toets plaatsvinden om te kijken of de reserve moet worden bijgesteld. Als dit leidt tot voorstellen tot wijziging van de reserve, zullen die aan de raad worden voorgelegd."

3. In te stemmen met de gewijzigde nota Grondbeleid 2023 gemeente Schagen.

Aanleiding

In 2017 is het grondbeleid voor het laatst door de raad vastgesteld. Anno 2023 is er reden om het beleid te actualiseren. De aanleidingen van de herziening van de nota Grondbeleid 2017 zijn meerledig:

1. Voldoen aan de verplichting vanuit de gemeentelijke Financiële verordening om de nota Grondbeleid te herzien.
2. Grondbeleid vergt keuzes van een gemeenteraad die gevolgen hebben voor de omgeving voor de lange termijn. Het is daarom belangrijk dat er een visie bestaat over grondbeleid in relatie tot de realisatie van haar beleidsdoelen en bestuurlijke ambities. In de nota Grondbeleid 2017 is geen expliciete uitspraak gedaan over het type grondbeleid dat de gemeente voert. Het ontbreekt hierin tevens aan een afwegingskader op basis waarvan de belangrijkste afwegingen in grondbeleid kunnen worden gemaakt en waarbinnen projecten eenduidig kunnen worden uitgevoerd..
3. Sinds 2017 zijn er wezenlijke veranderingen in de wet- en regelgeving en jurisprudentie. De nota 2017 voorzorg niet of onvoldoende in:
 1. De concrete inwerkintreding van de Omgevingswet.
 2. Het Didam-arrest
 3. Aanpassingen in Besluit begroting en verantwoording (BBV).
4. Er dient rekenschap te worden geven van de gemeentelijke financiële en organisatorische uitdagingen. Dit doen wij onder meer door het vastleggen van financiële en organisatorische voorwaarden bij ruimtelijke

projecten en het hanteren van heldere spelregels bij uitvoering en verantwoording van gemeentelijke grondexploitaties.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen van de nota Grondbeleid wil de gemeente op praktische wijze duidelijk maken hoe de beleidskeuzes worden afgewogen en het grondbeleid wordt uitgevoerd.

Kaders

Het voeren van een nota Grondbeleid is wettelijk niet verplicht. De gemeente heeft zelf in haar Financiële verordening vastgesteld dat de gemeente een Nota Grondbeleid vaststelt en periodiek (elke 4 jaar) herziet. De nota Grondbeleid vormt de basis voor de verplichte paragraaf Grondbeleid in de begroting en jaarstukken (cf. artikel 16. Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)).

Argumenten

1.1 De Nota grondbeleid 2023 geeft, intern en extern, aan welke kaders van grondbeleid van toepassing zijn.

Het door de gemeente naar buiten toe kenbaar maken van het door haar te hanteren grondbeleid bevordert een goede samenwerking met derden. En legt heldere kaders vast waar ambtelijk en bestuurlijk aan kan worden getoetst of van waaruit naar wordt gehandeld. Ook draagt de nota bij aan het verduidelijken van de verhoudingen tussen college en gemeenteraad voor bevoegdheden ten aanzien van het grondbeleid.

1.2 Met de nota Grondbeleid 2023 geeft de gemeente op praktische wijze duidelijk hoe de beleidskeuzes worden afgewogen en het beleid wordt uitgevoerd.

Via een afwegingskader Grondbeleid wordt via besluitvormingsmomenten vastgelegd welke beleidskerndoelstellingen en ambities van ons omgevingsbeleid concreet worden nagestreefd, en welke keuzes in grondbeleid en inzet van instrumenten daar vervolgens bij passen. De Nota grondbeleid 2023 geeft tevens richting aan het verwervingsbeleid, uitgifte- en grondprijzenbeleid, kostenverhaalsbeleid op hoofdlijnen, risicomangement en werkwijze bij gemeentelijke grondexploitaties. In de Bijlage zijn de belangrijkste verschillen ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2017 in beeld gebracht.

Het kostenverhaal wordt nader uitgewerkt in een nog op te stellen Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

1.3. Er is behoefte aan het voeren van maatwerk en flexibiliteit in ons grondbeleid binnen heldere kaders.

De keuze voor de regierol en inzet van bijbehorende instrumenten vereist maatwerk en flexibiliteit. De gemeente voert daarom situationeel grondbeleid. Dit betekent dat per situatie of opgave wordt beoordeeld welke vorm van grondbeleid (regierol) het meest geschikt en effectief is voor het realiseren van onze ambities en doelstellingen van het gemeentelijke omgevingsbeleid. Daarbij wordt actief gebruik gemaakt van die beschikbare instrumenten die op de meest efficiënte en effectieve wijze de ontwikkeling tot stand kan brengen. De keuze voor één vorm van grondbeleid (faciliterend of actief) zou afbreuk doen aan de huidige complexe en steeds veranderende maatschappelijke opgaven en de verscheidenheid in eigendomsposities tussen marktpartijen, particulieren en gemeente.

1.4. Met deze Nota wordt invulling gegeven aan de motie van de gemeenteraad d.d. 27 juli 2023 m.b.t. Grondbeleid.

In de motie van 27 juni 2023 heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om met een voorstel te komen in de nota Grondbeleid 2023 rondom de volgende onderdelen:

1. Een faire methode van grondprijzberekening te hanteren voor goedkope woningbouw en CPO projecten waar het betaalbare segment tot € 355.000 betreft.
2. Daarbij naast een 'gewone' grondprijs ook te kijken naar erfpacht, uitgestelde koop en koopgarantconstructies.
3. Te kijken naar een lagere grondprijs te behouden voor de volgende kopers.

Ad 1). In bijlage 2. Gronduitgiftebeleid en bijlage 3. Grondprijzenbeleid van de Nota Grondbeleid 2023 wordt ingegaan op de grondwaarderingsmethoden. Uitgangspunt van het grondprijzenbeleid is een marktconforme benadering. Bij voorkeur bepalen wij de marktconforme prijs doormiddel van een openbare biedingsprocedure (tender). Maar als een tenderprocedure niet mogelijk is of niet van toepassing is, wordt de marktconformiteit in de regel geborgd door middel van een onafhankelijke, externe taxatie.

Voor vrije sectorwoningen, waaronder goedkope koop en CPO- ontwikkelingen, hanteren wij een residuele grondwaardemethode als uitgangspunt voor de taxatie. Bij een residuele benadering staat de marktwaarde van het opstal centraal en wordt de grondwaarde hiervan afgeleid. Het is daarmee een eerlijk methode welke het meest gangbaar is bij prijsbepaling van gronden. Indien zich tijdens het onderhandelingsproces relevante, inhoudelijke (plan)wijzigingen voordoen, zal de taxatie in overleg met de taxateur worden bijgesteld of opnieuw uitgevoerd. Dit geldt ook indien taxaties dusdanig verouderd zijn dat niet meer kan worden verwacht dat de destijds gestelde marktwaarde nog geldt. Een richtlijn die wordt gehanteerd is dat taxaties in ieder geval worden herzien indien zij op het voorgenomen moment van besluitvorming (sluiten (verkoop)overeenkomst) ouder zijn dan 1 jaar.

Ad 2a). De gemeente heeft het eventueel toepassen van erfpacht opgenomen in beleidsregel 14 van de Nota. Het is een bespreekbare vorm van uitgifte. In de afweging over toepassing van dit instrument wordt wel nadrukkelijk het aspect van (structurele) gemeentelijke administratieve lasten en ambtelijke capaciteit in de overweging meegenomen.

Ad 2b). Tevens is in het uitgiftebeleid aandacht voor de KoopGarant regeling. De bepaling van een passende waarderingsmethode voor de grond is echter nog onderdeel van nadere uitwerking en volgt mede uit nader overleg met de woningcorporatie over voorwaarden en werkwijzen. De aanneming is dat de waarderingsmethode wordt opgenomen in de aankomende Grondprijzenbrief.

Ad 3). Het behouden van een lagere grondprijs voor de volgende kopers wordt als niet uitvoerbaar beschouwd. Na uitgifte van de grond en de bouw van de opstallen vormt de grond een integraal onderdeel van de totale marktwaarde van de woning. Via het toepassen van de KoopGarantregeling is korting op de marktwaarde overigens wel een mogelijkheid.

1.5. Het draagt bij aan een gedegen en transparante financiële beheersing van en financiële sturing op ruimtelijke ontwikkelingen.

De Financiële kaders en Spelregels grondexploitaties geven duidelijke regels met betrekking tot de inhoud, kredietverlening, risicomanagement, weerstandsvermogen, besluitvorming en verantwoording over onze ruimtelijke projecten. Samen met de financiële en organisatorische voorwaarden die vooraf worden gesteld aan projecten, draagt dit bij aan meer financiële grip op de ruimtelijke ontwikkelingen.

1.6. Met het vaststellen van de nota Grondbeleid 2023 heeft de gemeente voorgesorteerd op de invoering van de Omgevingswet.

De uitgangspunten, beleidslijnen en instrumenten zijn Omgevingswetproof. Hiermee is de nota toekomstbestendig op dit vlak.

2..1 Wordt meer duidelijkheid verschaft over voorbereidingskredieten

De raad heeft bij Nota 2017 een jaarlijks krediet beschikbaar gesteld van €100.000 per jaar om voorbereidingskosten voor grondexploitaties in de initiatiefase af te kunnen dekken. Er werd toen van uitgegaan dat dit voldoende was om 3 projecten per jaar te kunnen openen. In de praktijk blijkt deze handelswijze te zorgen voor onduidelijke beheersing van de voorbereidingskosten. In de Nota 2023 is daarom een nieuwe werkwijze opgenomen waarbij het krediet voor projecten met te verwachten voorbereidingskosten (na vaststelling Projectopdracht) van meer dan € 100.000 separaat aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd. Voor kleinere projecten van actief grondbeleid met minder dan € 100.000 aan te verwachten voorbereidingskosten wordt het krediet via het Meerjarenprogramma Grondbeleid door de raad (achteraf) vastgesteld.

Kanttekeningen en alternatieven

1. De raad kan besluiten om de nota Grondbeleid 2023 niet vast te stellen. In dat geval blijft de nota Grondbeleid 2017 van toepassing.

Financiële aspecten

De raad heeft een kaderstellende taak en heeft het budgetrecht. Dat leidt tot het uitgangspunt dat de raad ook de richting behoort aan te geven waarin het grondbeleid zich dient te bewegen. En dat zij besluit over kredieten voor grondverwerving, vestiging voorkeursrecht, onteigening en kostenverhaalregels in het omgevingsplan. De raad beslist ook over andere kredietvoorstellen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. In die zin heeft vaststelling van de Nota Grondbeleid 2023 geen directe financiële consequenties.

Het kostenverhaal wordt nader uitgewerkt in een nog op te stellen Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen. Eventuele financiële gevolgen worden in het kader van besluitvorming over dit programma in beeld gebracht.

De doelstellingen rondom Tafelzilver zijn behaald en niet meer van toepassing.

Communicatie

De nota Grondbeleid 2023 gemeente Schagen wordt gepubliceerd op lokaleregelgeving.overheid.nl.

Uitvoering en evaluatie

De uitvoering van het grondbeleid geschiedt door de gemeentelijke organisatie. Het verdient aanbeveling om in ieder geval 2 jaar na vaststelling, de nota grondbeleid grondig te evalueren en zo nodig op onderdelen bij te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Geamendeerde vastgestelde Nota Grondbeleid raad 31 oktober 2023 def.docx
2. Belangrijkste verschillen met de Nota Grondbeleid 2017.pdf
3. was wordt bij nota grondbeleid.docx
4. Openstaande vragen Nota Grondbeleid 2023 vs 19102023.docx
5. Voorgestelde Nota Grondbeleid 13092023 versie raad 31 oktober 2023.docx
6. Vragen VVD grondbeleid en programmabegroting 2024.docx
7. Amendement CDA Nota Grondbeleid 2023.pdf
8. Amendement VVD Nota Grondbeleid.pdf
9. Aangenomen amendement CDA Nota Grondbeleid 2023.pdf
10. aangenomen amendement VVD Nota Grondbeleid 2023.pdf
11. Aangenomen Amendement CDA Nota Grondbeleid 2023 311023.pdf
12. Aangenomen Amendement VVD Nota Grondbeleid 311023.pdf
13. Getekend geamendeerd RB Nota Grondbeleid 2023 gemeente Schagen.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Nota Grondbeleid 2023 gemeente Schagen

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2023

gelet op het bepaalde in artikel 27 lid 2 van de Financiële verordening 2023 van de gemeente Schagen:

besluit

1. De voorliggende nota Grondbeleid te wijzigen waarbij op pagina 31 na: "De residuele grondwaarde wordt in dit verband bepaald door op de marktwaarde van het opstal de bouwkosten (stichtingskosten) in mindering te brengen."

De volgende tekst wordt toegevoegd:

De marktwaarde wordt bepaald door een onafhankelijke en erkende taxateur. De stichtingskosten worden geraamd door een onafhankelijke bouwkostenexpert op basis van actuele kengetallen die landelijk worden toegepast op vergelijkbare woningen.

2. In de nota Grondbeleid 2023 gemeente Schagen op bladzijde 37 het tekstdeel "Indien de reserve kunnen voorstellen worden gedaan tot afroming"

te vervangen door:

"Jaarlijks zal er een toets plaatsvinden om te kijken of de reserve moet worden bijgesteld. Als dit leidt tot voorstellen tot wijziging van de reserve, zullen die aan de raad worden voorgelegd."

3. In te stemmen met de gewijzigde nota Grondbeleid 2023 gemeente Schagen.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,