

Zaaknummer:	0000636487
Onderwerp:	Nota grondbeleid Dijk en Waard
Datum raadsvergadering:	12 maart 2024
Portefeuillehouder:	G.F. Ruiten
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het grondbeleid helpt de gemeente Dijk en Waard om haar beleid, visie en ambities waar te maken en daarmee maatschappelijke meerwaarde te creëren. Het grondbeleid is een middel om de ambities en doelen te realiseren. Het gaat daarbij over de ambities en doelen op het gebied van onder andere wonen, economie, bereikbaarheid, leefbaarheid, energietransitie en duurzaamheid.

Gezien de ambities en opgaven voor de gemeente Dijk en Waard is gekozen voor een dynamisch grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente voor elke situatie een afweging maakt welke houding en rol zij wil aannemen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De Nota grondbeleid Dijk en Waard vast te stellen.
2. Het college te mandateren onder voorwaarden strategische verwervingen te verrichten tot een bedrag van € 2,5 miljoen per transactie

Inleiding

De gemeente Dijk en Waard heeft de afgelopen jaren gewerkt met de kaders uit het grondbeleid uit de voormalige gemeente Heerhugowaard en de voormalige gemeente Langedijk. Een nota grondbeleid is niet wettelijk verplicht. Om die reden was het niet noodzakelijk om conform de Wet Arhi dit beleid binnen twee jaar na de fusie vast te laten stellen door de raad.

De ambities van de gemeente Dijk en Waard, de ingevoerde Omgevingswet en het belang om hier op een eenduidige manier mee om te gaan, vragen echter wel om nieuw beleid.

Beoogd effect

Nieuw grondbeleid helpt de gemeente Dijk en Waard bij het uitvoeren van ambities en opgaven in een ruimtelijk domein dat voortdurend in beweging is. Met (markt-)omstandigheden die steeds aan verandering onderhevig zijn.

Kader

- Gemeentewet
- De Omgevingswet

Argumenten per beslispunt

1. De Nota grondbeleid Dijk en Waard 2023 vast te stellen.

1. Grondbeleid is noodzakelijk om de ambities van de gemeente Dijk en Waard waar te kunnen maken

Het grondbeleid helpt de gemeente Dijk en Waard om haar beleid, visie en ambities waar te maken en daarmee maatschappelijke meerwaarde te creëren. Het grondbeleid is een middel om de ambities en doelen te realiseren. Grondbeleid is geen doel op zich. De ambities liggen vast in de begroting en het sectoraal beleid. Het gaat daarbij over de ambities en doelen op het gebied van onder andere wonen, economie, bereikbaarheid, leefbaarheid, energietransitie en duurzaamheid.

2. Dijk en Waard voert een dynamisch grondbeleid: dit biedt maatwerk

In de voormalige gemeente Heerhugowaard was sprake van actief grondbeleid en in de voormalige gemeente Langedijk van faciliterend grondbeleid. Gezien de ambities en opgaven voor de gemeente Dijk en Waard is gekozen voor een dynamisch grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente voor elke situatie een afweging maakt welke houding en rol zij wil aannemen. Het dynamische karakter van het grondbeleid past bij de ambitie van Dijk en Waard om meer regie te voeren en daar waar het nodig is actief te handelen.

Voor de afweging welke houding en rol het beste past en welke grondbeleidsinstrumenten worden ingezet is in de nota een routekaart opgenomen.

3. Dynamisch grondbeleid biedt juiste instrumenten

Bij elke rol die de gemeente kan aannemen in een dynamisch grondbeleid horen diverse instrumenten. Deze kan de gemeente inzetten om haar doel te bereiken. De instrumenten zorgen ervoor dat de gemeente voorwaarden kan stellen en kan sturen bij een ruimtelijk initiatief. De inzet van de instrumenten hangt af van de gekozen rol in het grondbeleid en de specifieke omstandigheden.

Belangrijke instrumenten behorende bij een actieve rol zijn het voorkeursrecht en de onteigening. De toepassing van onteigening geldt als laatste redmiddel. Dit kan alleen worden toegepast als is voldaan aan de criteria van onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie. In de onteigeningsprocedure wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het bestuursrechtelijke spoor en het privaatrechtelijke spoor. De gemeenteraad krijgt in het publiekrechtelijke spoor een meer prominente rol. Zij neemt de onteigeningsbeschikking nadat de belanghebbenden hun zienswijze kenbaar hebben kunnen maken.

4. De Nota grondbeleid is Omgevingswet-proof en actueel.

De omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De mogelijkheden die deze wet biedt, zoals een publiekrechtelijke grondslag om de kosten van de grondexploitatie en financiële bijdragen op de initiatiefnemer te kunnen verhalen, zijn in de nota opgenomen. Ook actuele ontwikkelingen zijn opgenomen in de nota. Zoals het feit dat gronduitgifte transparant gedaan wordt en met respect voor de eisen uit relevante jurisprudentie zoals het zogenaamde 'Didam-arrest'.

2: Het college te mandateren onder voorwaarden strategische verwervingen te verrichten tot een bedrag van € 2,5 miljoen per transactie

1. Het mandaat stelt het college in staat slagvaardig en met daadkracht te handelen

Kenmerkend voor een strategische verwerving is dat er nog geen financieel kader vastligt van waaruit de aankoop geeffectueerd kan worden. Door het ontbreken van een mandaat voor strategische verwervingen moeten alle transacties op dit moment vooraf door de raad worden goedgekeurd. Door het onder voorwaarden mandateren van het college kan het aankoopproces worden versneld op het moment dat zich de kans voordoet strategische grondposities en/of vastgoed te verwerven. Op basis van dit mandaat kan het college grond strategisch verwerven zonder dat zij de raad vooraf om toestemming moet vragen.

2. De gestelde voorwaarden borgen dat het mandaat doelmatig wordt ingezet

Er zijn in de nota grondbeleid een aantal inhoudelijke criteria opgenomen waaraan een strategische aankoop moet voldoen. Er dient onder andere getoetst te worden in hoeverre een mogelijke strategische aankoop toegevoegde waarde heeft voor de gewenste ontwikkeling en een bijdrage levert aan de gemeentelijke ambities op termijn. Per geval wordt gekeken of een mogelijke politieke gevoeligheid noopt tot het opstarten van een wensen- en bedenkingenprocedure.

3. De gemeente raad houdt regie op haar budgetrecht door de gestelde voorwaarden

Het college is bevoegd aankopen te verrichten, maar de gemeenteraad dient op basis van het budgetrecht (artikel 189 Gemeentewet) hiervoor de benodigde middelen beschikbaar te stellen. Thans mandateert de raad het college onder voorwaarden strategische grond en/of vastgoed te verwerven tot een bedrag van € 2,5 miljoen per transactie. Naast de inhoudelijke criteria zijn er ook een aantal financiële spelregels verbonden aan het mandaat. Zo dient het risicoprofiel te kunnen worden gedekt, alsmede de jaarlijkse rente- en exploitatielasten. Tot slot wordt de raad actief geïnformeerd door het college over strategische aankopen. Achteraf vindt verantwoording plaats en op dat moment wordt de raad ook gevraagd het mandaat weer vrij te geven tot € 2,5 miljoen. Dat laatste betreft een actief besluit van de gemeenteraad, waarmee de gemeenteraad op basis van haar budgetrecht telkens een autonome afweging kan maken om het mandaat weer vrij te geven na volbrachte strategische verwerving.

Kanttekeningen en risico's

De keuze voor dynamisch grondbeleid maakt dat de gemeente voor elke situatie een afweging maakt over de houding en rol die zij wil aannemen. Het risico hiervan is dat de keuze van de rol willekeurig kan lijken. Om deze reden is de routekaart opgesteld. Deze moet worden gezien als hulpmiddel om te komen tot de juiste houding en rol en helpt om de argumentatie voor een bepaalde keuze helder te krijgen.

Alternatieven

Een Nota grondbeleid is niet wettelijk verplicht. De paragraaf grondbeleid is wel een verplicht onderdeel van de gemeentelijke begroting en geeft de kaders weer voor de ruimtelijke economische ontwikkelingen in de gemeente. Daarnaast wordt ingegaan op de verwachte marktontwikkelingen en de risico's voor de grondexploitatieportefeuille. Er kan daarom voor worden gekozen om geen grondbeleid vast te stellen.

Echter, in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten is aangegeven dat de commissie BBV van mening is dat een aparte nota grondbeleid een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de sturing en beheersing van de gemeente. Ook gezien de ambities van de gemeente, de ingevoerde Omgevingswet en het belang om hier op een eenduidige manier mee om te gaan, adviseren wij om deze nota vast te laten stellen.

Samenwerking en participatie

De nota is tot stand gekomen door afstemming met diverse disciplines waaronder de planeconomen en planjuristen. In de nota is een onderdeel samenwerking opgenomen. Daarin is aangegeven dat samenwerken de gemeente kan helpen om bestuurlijk ambities en spelende opgaven te realiseren. De gemeente kiest voor een samenwerkingsvorm dat voor het ruimtelijk initiatief het meest geschikt is.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen, het past binnen het beschikbare budget.

Communicatie

De stukken worden na vaststelling door de raad gepubliceerd op www.overheid.nl.

Uitvoering

De keuze voor dynamisch grondbeleid maakt dat de gemeente voor elke situatie een afweging maakt over de houding en rol die zij wil aannemen en hoe dit verder tot uitvoering kan worden gebracht.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Raadsbesluit
2. Nota Grondbeleid Dijk en Waard