

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2699798
Naam opsteller voorstel	: [REDACTED]	Zaaknummer: 2428458
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Grondbeleid

Voorstel

Aan de raad voor te stellen om:

1. Het grondbeleid vast te stellen;
2. In te stemmen met de methodiek revoluerend voorbereidingsbudget.

Inleiding

In de Nota Grondbeleid legt de gemeente haar grondbeleid voor de komende jaren vast. We maken gebruik van situationeel grondbeleid. Die keuze is ook in het grondbeleid van oktober 2019 al gemaakt en dat continueren we in dit grondbeleid. Dat doen we enerzijds omdat uitgaan van één klassieke rol uit het grondbeleid niet meer werkt want:

- We hebben in Weert de (financiële) middelen en capaciteit niet voor een primair zeer actief grondbeleid.
- Faciliterend grondbeleid zorgt er te vaak voor dat we onze ambities niet gerealiseerd krijgen, maar ook kansen missen bij gronden die vrij op de markt aangeboden worden.
- Zo'n prominente keuze leidt af van het belangrijke doel van grondbeleid: via ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage leveren aan maatschappelijke ambities van de gemeente.

Anderzijds zien we dat het maatwerk dat via het situationele grondbeleid ontstaat, veel beter past bij de huidige complexe context waarin we gebiedsontwikkelingen zo doelmatig en zo efficiënt mogelijk inzetten om maatschappelijke meerwaarde te creëren.

We kiezen daarom wederom voor een situationeel grondbeleid, maar bovenal voor een maatschappelijk grondbeleid. Ten opzichte van het vorig grondbeleid scherpere we het situationeel grondbeleid aan en verduidelijken we de verschillende rollen.

Dit maatschappelijk grondbeleid biedt een aantal belangrijke voordelen.

Ten eerste zorgt het voor de inzet van een mix van verschillende rollen en instrumenten, afgestemd op de mogelijkheden van de gemeente.

Daarnaast staat de waaromvraag centraal als uitgangspunt voor gebiedsontwikkeling. We beginnen met de vraag waarom een bepaalde ontwikkeling nodig is en geven daarbij een duidelijke indicatie van de ontwikkelopgave. Ook is financiële winst niet het belangrijkste doel bij gebiedsontwikkeling; de focus ligt op optimale waarde creatie binnen een haalbare financiële businesscase. Tot slot zorgt dit grondbeleid ervoor dat we voldoen aan de actuele en relevante wet- en regelgeving.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☐ Akkoord
☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 19-11-2024

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer:

7

De secretaris,

Doel(en)

Doel 1: Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar en krapte op de woningmarkt verminderen.

Doel 2: Bedrijven die passen in het DNA van Weert blijven faciliteren in hun ruimtevrage.

Resultaten

De volgende drie resultaten worden verwacht door het vaststellen van dit beleid:

- De gemeenteraad en het college krijgen helderheid in de bestuurlijke rolverdeling en in de afbakening van bevoegdheden;
- De ambtelijke organisatie kan op basis van dit beleid op hoofdlijnen advies geven over ontwikkel- en samenwerkingsstrategieën binnen de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie, de versnellingsagenda, gebiedsvisies en gebiedsontwikkelingen;
- Externe partijen die met de gemeente willen samenwerken krijgen inzicht in de manier waarop de gemeente haar grondbeleid toepast.

Activiteiten

Het vaststellen van het grondbeleid

Argumenten

1.1 Het is wenselijk om over een actueel beleidskader te beschikken.

De huidige nota grondbeleid dateert van oktober 2019. Sinds die tijd is er veel veranderd op diverse beleidsthema's en in wetgeving. De ruimtelijke ambities om ontwikkelingen vlot te trekken en bepaalde vooraf gestelde doelen te bereiken zijn alleen nog toegenomen en belangrijker geworden. De herziening is logisch gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de tevens daaraan gekoppelde wijziging van de financiële wet- en regelgeving op het gebied van grondexploitaties en kostenverhaal uit het Besluit Begroting en Verantwoording voor gemeenten (BBV). Met deze herziening komt dan ook de nota grondbeleid van 2019 te vervallen.

1.2 Het is wenselijk om te streven naar een duurzaam grondbeleid.

We streven naar een grondbeleid dat niet alleen nu, maar ook op de lange termijn effectief is, en dat flexibel kan inspelen op aanpassingen in (omgevings)visie, beleid en doelstellingen. Om dit te realiseren, bieden we een afwegingskader dat wordt ondersteund door een gestuurde bedrijfsvoering in de uitvoering van ons beleid.

De gemeente staat voor grote uitdagingen op het gebied van woningbouw, natuurontwikkeling, extensivering van de landbouw, stikstof en CO2-problematiek, waterveiligheid, groenblauwe opgaven, bedrijvigheid, energie, etc.—uitdagingen die om ingrijpende ruimtelijke oplossingen vragen en die een meerjarige aanpak vereisen. Het grondbeleid moet hierop aansluiten door deze lange termijn behoeften en ontwikkelingen te ondersteunen. De risico's die daarbij horen beheers je met een goede bedrijfsvoering.

1.3 Het is wenselijk om te streven naar een maatschappelijk en situationeel grondbeleid.

Ons streven is een grondbeleid te voeren dat bijdraagt aan integrale maatschappelijke ambities, met ruimte voor diverse financiële uitgangspunten die per ontwikkeling door de gemeenteraad wordt vastgesteld en het bevorderen van samenwerking over beleidsdomeinen heen. De opgestelde afwegingskaders bieden inzicht in zowel de maatschappelijke als de financiële impact van een gebiedsontwikkeling, waarmee we streven naar een optimale balans tussen deze twee aspecten.

Daarnaast bieden we duidelijkheid over de rol van de gemeente binnen een ontwikkeling. Afhankelijk van de specifieke situatie en gebiedsontwikkeling kan de gemeente een initiërende, verleidende, afwachtende of toetsende rol aannemen. Met deze afwegingskaders vergroten we ons inzicht in de verschillende ontwikkelmogelijkheden en de rol die de gemeente kan vervullen om deze ontwikkelingen te ondersteunen en mogelijk te maken.

1.4 Het grondbeleid bevat kaders waardoor het een strategisch document is. Vaststelling van kaders is een raadsbevoegdheid.

Het vaststellen van het grondbeleid is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Wanneer het grondbeleid vastgesteld wordt, worden beleidsregels uitgewerkt door uw college om uitvoering te geven aan deze kaders. Door vaststelling van het grondbeleid wordt het document bekrachtigd als overkoepelend beleidsdocument en krijgt het een bestuurlijke relatie met al bestaande beleidskaders.

2.1 Het is wenselijk het college ruimte te geven om werkzaamheden te kunnen uitvoeren in plannen die nog geen vastgestelde grondexploitatie zijn.

Om nieuwe ontwikkelplannen ter besluitvorming aan de raad aan te kunnen bieden zijn werkzaamheden nodig als onderzoeken en planvorming. Aan die werkzaamheden zijn kosten verbonden. Door aan de raad een algemeen investeringsbudget voor de voorbereidingskosten van toekomstige grondexploitaties te vragen met een plafond van € 500.000 kan het college gemachtigd worden om voorbereidingsbudgetten van maximaal € 50.000 per locatie te verstrekken, waarmee die kosten gedekt zijn. Voorbereidingen kunnen dan sneller gestart worden waardoor tijdswinst behaald kan worden in bouwplannen.

Kanttelingen en risico's

Aan het vaststellen van het grondbeleid zijn geen kanttekeningen en risico's verbonden. Wanneer uit het afwegingskader een actieve regierol als voorkeursrol voor de gemeente blijkt om de maatschappelijke ambities gerealiseerd te krijgen, dan vraagt dit om een organisatie die in staat is hier invulling aan te geven. Dit houdt in dat kennis en kunde en capaciteit in de ambtelijke organisatie op peil moet zijn. Een meer regisserende rol in gebiedsontwikkeling kan gepaard gaan met investeringsrisico's. Een goede bedrijfsvoering en een goed functionerende portefeuille- en risicomangement is daarvoor van belang.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor de uitvoering van dit grondbeleid is het van belang dat de kennis en kunde en capaciteit van de ambtelijke organisatie op peil moet zijn. Hiervoor wordt ook nadrukkelijk een link gelegd naar de ontwikkelingen in de ambtelijke organisatie in verband met de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie en de Versnellingsagenda. Het onderzoek naar de gevolgen voor het team grondzaken wordt momenteel uitgevoerd.

In de nota is een voorstel opgenomen voor de verwerking van incidenteel nog te nemen tussentijdse winst uit lopende grondexploitaties. Dat gebeurt via de verplichte methode uit het Besluit Begroting en Verantwoording. De huidige werkwijze voor de verwerking van de tussentijdse winsten uit grondexploitaties is dat deze winsten eerst worden aangewend om de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties aan te vullen. Wanneer deze buffer volledig is aangevuld, vloeien de resterende winsten via het voorstel tot bestemming van het rekeningresultaat bij de behandeling van de Jaarstukken van enig jaar door de raad naar de Algemene Reserve. Aangezien deze incidentele en niet-begrote resultaten ook kunnen worden ingezet om een bijdrage te leveren aan de verbetering van de investeringscapaciteit en slagkracht voor de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie te vergroten is het voorstel om de werkwijze te wijzigen.

Om bij de bestemming van het rekeningresultaat van een boekjaar het beslispunt op te nemen om de tussentijdse winsten na de noodzakelijke aanvulling van de Risicobuffer grondexploitatie te storten in de Reserve Majeure projecten. De reden hiervoor is dat majeure projecten ook bijdragen aan het bereiken van onze maatschappelijke doelen. De raad kan bij de besluitvorming altijd ervoor kiezen om alsnog een storting in de algemene reserve te doen in plaats van een storting in de reserve majeure projecten.

Het algemeen investeringsbudget voor de voorbereidingskosten brengt geen directe lasten voor de begroting met zich mee. De voorbereidingskosten kunnen maximaal vijf jaar als immateriële vaste activa worden geactiveerd en worden later ten laste gebracht van een nieuw vast te stellen grondexploitatie. Indien blijkt dat deze kosten niet volledig aan een ontwikkeling kunnen worden toegerekend, worden ze ten laste gebracht van het rekeningresultaat van het betreffende boekjaar. Na bestuurlijke besluitvorming over de vaststelling van de grondexploitatie wordt de bestedingsruimte in het voorbereidingskrediet opnieuw beschikbaar gesteld en kan deze binnen de gestelde kaders opnieuw worden ingezet.

Bevoegdheid tot inzet van dit investeringsbudget ligt bij het college waarbij de raad via Tussenrapportage of Jaarrekening wordt geïnformeerd over de inzet van deze middelen. Hierbij wordt aangesloten bij de met de raad gemaakt afspraken met betrekking tot het Raamkrediet op basis van de betreffende bijlage bij de financiële verordening. Door een afzonderlijk budget voor de voorbereidingskosten van een grondexploitatie in te stellen kan met de te activeren kosten al rekening worden gehouden met de vereisten vanuit het BBV met betrekking tot aard van kosten die mogen worden ingebracht bij een in te stellen grondexploitatie. Bovendien is het bestaande raamkrediet beperkt tot maximaal € 100.000 waardoor de slagkracht voor noodzakelijke versnelling niet gerealiseerd kan worden. Dan is er ook geen ruimte meer om voorbereidingskosten voor andere projecten binnen de organisatie op te kunnen vangen binnen de voorwaarden die daarvoor gelden.

Het investeringsbudget van € 500.000 heeft een structureel karakter en is niet gekoppeld aan de periode waarvoor de versnellingsagenda woningbouw van toepassing is. In de eerstvolgende actualisering van de financiële verordening zal daarom dit onderdeel aangevuld worden.

Relatie met het budget strategische verwerving gronden.

Door het beschikbaar stellen van het budget strategische verwerving gronden heeft het college slagkracht bij de verwerving van gronden die belangrijk zijn om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Via de reguliere P&C documenten volgt verantwoording aan de raad en eventueel een aanvulling als dat noodzakelijk mocht zijn. Verwervingen waarvoor op basis van art. 169 lid 4 van de Gemeentewet de raad wensen en bedenkingen inbrengt verlopen per definitie alleen op basis van een raadsbesluit.

Bij de werkzaamheden met betrekking tot de jaarrekening worden de in het boekjaar verworven gronden als balanspost opgenomen (conform de verslaggevingsvoorschriften) en daardoor komt het investeringsbudget van in totaal € 5 miljoen weer vrij. Op het moment dat er door de raad een nieuwe grondexploitatie wordt geopend (via een betreffend raadsvoorstel), wordt de waarde van de grond ingebracht in deze grondexploitatie. Als er toch geen ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd wordt kan de grond aangehouden worden ter versterking van de grondpositie van de gemeente Weert of weer verkocht worden.

Overleg gevoerd met

Intern:

Beleidsafdeling Ruimte, Economie & Vastgoed:

Orte Hermus (Senior Planeconoom)

Sven Geraets (Assetmanager Vastgoed)

Martijn Smolenaers (Assetmanager Vastgoed)

Roy Thijssen (Strategisch adviseur ruimte)

Tonio Vervoordeldonk (Interim Teammanager Vastgoedbeheer en Grondzaken)

Selma van Mensvoort (Afdelingshoofd Ruimte & Economie)

Beleidsafdeling Financiën:

Jan-Joris Duisters (Afdelingshoofd Financiën & Control)

Natascha Vergoosen (Projectcontroller Grondexploitatie)

Leen Knapen-Simonis (Adviseur financiën)

Mia Aerdt (Businesscontroller)

Projectbureau:

 (Strategisch adviseur Vastgoed)

Extern:

Niet van toepassing

Participatie

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Planning

Het grondbeleid treedt in werking per 1-1-2025.

Evaluatie

De uitvoering van het grondbeleid zal jaarlijks bij de verantwoording in de paragraaf grondbeleid terugkomen en maakt deel uit van de reguliere Planning & Control cyclus.

Bijlage(n)

* Raadsvoorstel grondbeleid

* Grondbeleid

