

Afdeling	: R&E - Vastgoed	Raadsvoorstel: DJ-2699861
Naam opsteller voorstel	: [REDACTED]	Zaaknummer: 2428458
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Grondbeleid

Voorstel

1. Het grondbeleid vast te stellen.
2. Instemmen 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. 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 scherpen 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.

Relatie tot de strategische visie / Effecten

De inzet van het grondbeleid dient bij te dragen aan de doelen in de Omgevingsvisie, de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie en de strategische visie. De strategische visie gaat uit van groei en de komst van een aanzienlijk aantal nieuwe inwoners. Daarbij wordt ingezet op optimaler ruimtegebruik door het combineren van verschillende functies zonder het verlies van kostbaar groen. Dit door middel van zowel in- als uitbreidingslocaties. Dit voorstel draagt bij aan alle maatschappelijke effecten van de gemeente Weert.

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.

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, afwachende 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.

2.1 Het is wenselijk het college ruimte te geven om werkzaamheden te kunnen uitvoeren in plannen waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld.

Voor nieuwe ontwikkelplannen zijn werkzaamheden, zoals onderzoeken en planvorming, nodig om deze uiteindelijk ter besluitvorming aan de raad aan te kunnen bieden. Deze werkzaamheden brengen kosten met zich mee. Door het beschikbaar stellen van een investeringsbudget voor de voorbereidingskosten van toekomstige grondexploitaties met een plafond van € 500.000 kunnen deze kosten worden gedekt. Door machtiging aan het college om voorbereidingsbudgetten van maximaal € 50.000 per locatie te verstrekken, kunnen voorbereidingen sneller van start gaan, wat bijdraagt aan tijdswinst bij bouwplannen. Het college legt verantwoording af aan de raad over de besteding van de voorbereidingsbudgetten.

Kanttekeningen 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 risicomanagement is daarvoor van belang.

Financiële gevolgen

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 besispunt op te nemen om de tussentijdse winsten na de noodzakelijke aanvulling van de Risicobuffer grondexploitatie te storten in de Reserve Majeure projecten. 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. De reden hiervoor is dat majeure projecten ook bijdragen aan het bereiken van onze maatschappelijke doelen.

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.

Participatie

Niet van toepassing

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)

- Grondbeleid

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2699861

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum B&W vergadering invullen>.

besluit:

1. Vaststellen van het grondbeleid
2. Instemmen met de methodiek revolverend voorbereidingsbudget

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van <datum raadsvergadering invullen>.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken