

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	3 oktober 2019
Zaaknummer	:	BB19.00415
Voorstelnummer	:	RAAD190165
Commissie	:	Algemene raadscommissie
Commissie	:	19 september 2019
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Robert Nonner
Telefoonnummer	:	088 909 7923
Bijlagen:	:	2

Onderwerp: – Het Grondbeleid

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. De “Uitgangspunten Grondbeleid gemeente Bergen 2019-2022” ter vervanging van het huidige grondbeleid vast te stellen,
2. Kennis te nemen van de nota “Toelichting Grondbeleid voor de gemeenten Bergen, Uitgeest en Castricum”,
3. De verouderde Kadernota Grondbeleid Gemeente Bergen, vastgesteld door de raad op 25 april 2006, in te trekken.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVORSTEL

INLEIDING

De Rekenkamercommissie heeft in haar rapport “Grondexploitaties BUCH-gemeenten” (16 augustus 2017) adviezen gegeven ten behoeve van het grondbeleid en grondprijnsbeleid in de BUCH-gemeenten. Voor de gemeente Bergen heeft de Rekenkamercommissie aanbevolen om de Nota’s Grondbeleid en Grondprijnsbeleid te actualiseren.

Het grondbeleid en grondprijnsbeleid zijn belangrijke beleidsdocumenten, waarin de raad de kaders en uitgangspunten voor de gemeente stelt met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen. Zoals de Rekenkamercommissie schetste, heeft de gemeente Bergen momenteel een verouderd grondbeleid en grondprijnsbeleid en zodoende vormde dit de aanleiding om nu het grondbeleid te actualiseren. Voor de actualisatie van het grondbeleid zijn doestellingen vanuit het formatieakkoord als uitgangspunt gebruikt.

Vanwege de ambtelijke fusie van de BUCH-gemeenten is er voor gekozen om per gemeente de uitgangspunten voor het grondbeleid te schetsen, de zogenoemde *couleur locale*. Voor Bergen zijn deze verwerkt in het schema “Uitgangspunten Grondbeleid gemeente Bergen”. Voor achtergrondinformatie c.q. de theorie over het onderwerp grondbeleid wordt verwezen naar de notitie “Toelichting Grondbeleid”. Deze notitie is gelijk voor alle BUCH-gemeenten.

Het voorliggende stuk heeft geen relatie met het, op het moment van schrijven nog, lopende onderzoek naar de vastgoed transacties. Dit onderzoek ziet specifiek op de verkoop van vastgoed en de waardering van dat vastgoed. In het grondprijnsbeleid en de nieuwe nota ‘vastgoed portefeuillemanagement’ worden eventuele aanbevelingen van het onderzoek meegenomen. Het grondprijnsbeleid volgt na vaststelling van het grondbeleid, het streven is om deze uiterlijk het eerste kwartaal van 2020 aan de Raad ter besluitvorming voor te leggen voor de nieuwe nota ‘vastgoed portefeuillemanagement’ is nog geen planning beschikbaar dit is afhankelijk van de uitkomsten van het BING-onderzoek.

KEUZERUIMTE

De gemeente dient haar grondbeleid eens in de vier jaar te actualiseren, het vorige grondbeleid dateert van 2006. De Rekenkamercommissie constateerde dat het grondbeleid verouderd is en daarom wordt het nu geactualiseerd.

TOELICHTING OP HET ADVIES

Wat is grondbeleid?

- Grondbeleid is het samenhangende geheel van handelingen betreffende grondtransacties en (locatie)ontwikkelingen.
- Grondbeleid wordt gebruikt als sturingsinstrument om gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen te realiseren, zoals ruimtelijke ordening, wonen, economische ontwikkeling, maatschappelijke voorzieningen, energietransitie, infrastructuur en duurzame leefomgeving.
- Grondbeleid is een beleidsstuk dat concrete richt geeft aan hoe de gemeente omgaat met haar rol en positie in de ruimtelijke ontwikkeling en welke instrumenten daarbij worden ingezet.

Doel van het grondbeleid:

- Het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren.

- Het transparant maken en beheersen van risico's van ruimtelijke projecten en projecten.

Rolverdeling

- De gemeenteraad stelt kaders over de inzet van het grondbeleid instrumentarium
- De gemeenteraad stelt middelen ter beschikking
- Het college handelt, koopt en verkoopt binnen deze kaders
- De gemeenteraad controleert de uitvoering van deze kaders

In de "Uitgangspunten Grondbeleid gemeente Bergen" worden de vastgestelde beleidsnotities die een relatie hebben met grondbeleid opgesomd. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient hiermee rekening gehouden te worden.

Ten aanzien van het grondbeleid kan de gemeente een faciliterende of een actieve houding aannemen. Het verschil tussen de twee vormen zit in de eigendomssituatie van de gronden.

Faciliterend

Van faciliterend grondbeleid is sprake wanneer de gronden in handen zijn van marktpartijen en deze marktpartijen tonen initiatief om te ontwikkelen. De gemeente toetst of de aanvraag past binnen het vigerende beleid en met het sluiten van overeenkomsten worden de gemeentelijke kosten, zoals plankosten, bouw-/ woonrijp maak kosten verhaald (hiertoe is de gemeente verplicht).

Actief

Van actief grondbeleid is sprake wanneer de gemeente eigenaar van de grond is of door verwerving wordt, en de gemeente draagt op eigen risico zorg voor het bouw- en woonrijp maken van de grond. De gemeente voert een grondexploitatie en doormiddel van de verkoop van grond probeert de gemeente de kosten te dekken.

De gemeente kiest primair voor een **faciliterend grondbeleid** omdat de gemeente hierdoor weinig (financieel) risico loopt. Reden van deze risicobeperking is omdat gronden over het algemeen in bezit zijn van marktpartijen.

De gemeente heeft hierbij de voorkeur voor het sluiten van **anterieure overeenkomsten** (privaatrechtelijk) met marktpartijen waarbij meer onderhandelingsvrijheid bestaat over de invulling van de ruimtelijke ontwikkeling en het kostenverhaal. De definitieve anterieure overeenkomst is in principe openbaar. Wanneer in een ontwikkelgebied meerdere grondeigenaren zijn en niet iedere grondeigenaar wil via een anterieure overeenkomst overgaan tot ontwikkelen, dan stelt de gemeente gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast (publiekrechtelijk). Grondeigenaren kunnen hierna via een *posterieure overeenkomst* (met kostenverhaal volgens het exploitatieplan) alsnog overgaan tot het ontwikkelen van hun plan.

Actief grondbeleid wordt niet geheel uitgesloten, met name in het realiseren van maatschappelijke voorzieningen of sociale woningbouw kan het voorkomen dat de gemeente actief handelt. Bij het realiseren van het sociale programma vindt er afstemming plaats met de woningbouwvereniging. Wanneer wordt gekozen voor actief grondbeleid, met een financiële vertaling er van in een grondexploitatie, dan gaat dit altijd via aparte goedkeuring van de raad.

Bij actief grondbeleid kunnen **strategische aankopen** horen. Het college wordt gemachtigd om strategische aankopen te doen van € 1.000.000 per aankoop.

Toetsingscriteria voor de keuze in faciliterend of actief grondbeleid zijn: gemeentelijke ambitie, beleidsdoelstellingen, maatschappelijk belang, grondpositie, het al dan niet ontbreken van marktinitiatief, risico's en rendement.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Het college stemt in met de actualisatie van het grondbeleid zoals hierboven is samengevat.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Vanwege de ambtelijke fusie van de BUCH-gemeenten is er voor gekozen om per gemeente de uitgangspunten voor het grondbeleid te schetsen, de zogenoemde *couleur locale*. Voor Bergen zijn deze verwerkt in het schema "Uitgangspunten Grondbeleid gemeente Bergen". Voor achtergrondinformatie c.q. de theorie over het onderwerp grondbeleid wordt verwezen naar de notitie "Toelichting Grondbeleid". Deze notitie is gelijk voor alle BUCH-gemeenten.

RISICO'S

Het grondbeleid wordt door de raad vastgesteld en vormt samen met het grondprijnsbeleid het beleidskader van Grondzaken. Met het vaststellen van het grondbeleid loopt de gemeente geen direct risico. In de beleidsnotitie wordt wel aandacht besteed aan hoe om te gaan met risico's binnen de projecten. Binnen (besluitvorming van) de afzonderlijke projecten wordt ingegaan op de risico's en het beheersen er van.

FINANCIËN

Het grondbeleid heeft geen rechtstreekse financiële gevolgen en bevat daarom ook geen financiële paragraaf.

Met het grondbeleid vindt per ruimtelijke ontwikkeling een weging van factoren plaats, ook de financiën worden hierbij in kaart gebracht. Dit maatwerk maakt dat er zorgvuldige (financiële) afwegingen worden gemaakt. Dit grondbeleid draagt dan ook bij aan een gezond grondbedrijf en een gezonde financiële situatie voor de gemeente.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Met de totstandkoming van het nu voorliggende beleidsstuk zijn geen inwoners of ondernemers betrokken.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De beleidsnotitie over het grondbeleid geldt in principe voor 4 jaar. Indien veranderde wet- of regelgeving invloed heeft op het grondbeleid kan er voor worden gekozen om eerder dan 4 jaar te actualiseren. Verantwoording door het college over het gevoerde beleid vindt plaats in de paragraaf grondbeleid in de begroting en de jaarrekening van de gemeente.

BIJLAGEN

n.v.t.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Rapport rekenkamercommissie BUCH

In 2017 is het rapport "Grondexploitaties BUCH-gemeenten" door de rekenkamercommissie BUCH opgesteld. In dit rapport gaat de rekenkamercommissie in op de volgende onderwerpen:

- de mate waarin de vier gemeenteraden in staat zijn invulling te geven aan hun kaderstellende en controlerende rol ten aanzien van het grondbeleid / de grondexploitatie;
- de mate waarin het grondbeleid/grondexploitatie financiële risico's oplevert voor de gemeente, de mate waarin die risico's in beeld zijn en de mate waarin deze risico's zijn afgedekt;
- de mate waarin informatievoorziening richting alle betrokkenen (raad en college) op orde is, d.w.z. doelmatig, effectief en voldoet aan de regelgeving.

De rekenkamer commissie komt ten aanzien van bovenstaande punten tot de volgende aanbevelingen:

- Het opstellen van een Nota Grondbeleid door de gemeente Uitgeest en het actualiseren van de verouderde nota's Grondbeleid door Bergen, Uitgeest en Heiloo.
- De Nota Grondprijzen in alle vier gemeenten is eveneens verouderd geraakt en dient daarom ook herzien te worden.

Nota Grondbeleid en Nota Grondprijnsbeleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde aanbevelingen is er voor gekozen om voor de gemeenten Bergen, Uitgeest en Castricum één Toelichting Grondbeleid (theoretisch kader) op te stellen en het lokale grondbeleid per gemeente vast te leggen in de zogenaamde uitgangspunten.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester