

COLLEGEVOORSTEL

Steller advies:

Kristèl Storm

Afdeling en team:

Samenleving, Vastgoed & Welzijn

Zaaknummer:

427483

Portefeuillehouder:

Karin Scholten

Datum:

21 februari 2023

Onderwerp:

Nota Grondbeleid 2023

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:

Financiën

Overige:

Ruimte

Vastgoed en grondzaken

Advies

1. In te stemmen met de Nota Grondbeleid 2023;
2. De Nota Grondbeleid 2023 met bijbehorend raadsvoorstel ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.



Aanleiding

Op 25 mei 2022 zijn de tussenresultaten van de Taskforce Bouwen en Wonen gepresenteerd. Eén van de constatering was dat ons beleid verouderd is en onvoldoende richting geeft: de primair faciliterende koers uit het grondbeleid 2016 is niet meer passend bij de aard, de omvang en de urgentie van de opgaven die momenteel binnen onze gemeente spelen. Daarom heeft de raad met het vaststellen van de junibrief 2022 opdracht gegeven om de Nota Grondbeleid te herzien. Twijnstra Gudde heeft samen met een ambtelijke werkgroep deze opdracht uitgevoerd. Om de hiervoor genoemde nieuwe opgaven het hoofd te bieden, dient het grondbeleid van de gemeente Soest te veranderen van voornamelijk faciliterend naar meer actief. Dit willen we echter per geval bekijken. Dit noemen we situationeel grondbeleid. Situationeel grondbeleid is het uitgangspunt van de nieuwe nota Grondbeleid (BIJLAGE 1). Deze vorm van grondbeleid biedt ons de mogelijkheid om zowel een actieve rol te pakken, als een faciliterende rol of één van de denkbare tussenvormen. Voor ieder initiatief maken we een keuze die past bij de betreffende opgave. Dit kan variëren van het aan de markt overlaten van een ontwikkeling tot het zelf aankopen en in ontwikkeling brengen van gronden. In de nota wordt vooraf een helder afwegingskader geschetst, waarmee het college de keuzes ten aanzien van het grondbeleid kan verantwoorden. In specifieke situaties kan gemotiveerd worden afgeweken van het nieuwe grondbeleid. In dergelijke gevallen zal de raad hier expliciet een besluit over moeten nemen. De Nota Grondbeleid is een overkoepelend beleidsstuk. Daarnaast zijn er nog drie beleidsnota's die direct gerelateerd zijn aan de Nota Grondbeleid. De Nota Kostenverhaal is parallel aan de Nota Grondbeleid herzien en wordt tevens aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Daarnaast worden de nieuwe Grondprijzenbrief en de Nota Didambeleid in de loop van 2023 vastgesteld.

Beoogd resultaat

Doel van het kader is om zowel voor de externe partijen (particuliere en professionele ontwikkelaars) als de gemeentelijke organisatie duidelijkheid te scheppen hoe de gemeente omgaat met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en welke vormen er kunnen worden toegepast binnen gegeven kaders. Het grondbeleid geeft een kader om de ruimtelijke ontwikkelingen af te wegen binnen de verantwoordelijkheden van zowel het college als de raad. Bovendien geeft dit grondbeleid inzicht in de risico's en de manier waarop deze in projecten kunnen worden beheerst.

Argumenten

1.1 De nieuwe Nota met als uitgangspunt situationeel grondbeleid speelt in op de actuele marktomstandigheden

Evenals in andere gemeenten staat gemeente Soest momenteel voor opgaven op het gebied van woningbouw, ontwikkeling van werklocaties, water, mobiliteit, gezondheid, klimaatadaptatie, energietransitie, etc. De urgentie om met deze opgaven aan de slag te gaan is groot. De in december 2021

vastgestelde Omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen' beschrijft de gemeentelijke (middel)lange termijnvisie ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Daarnaast bevat het in juni gepresenteerde coalitieakkoord ook veel nieuwe opgaven die hun uitwerking hebben op de fysieke leefomgeving. Aangezien een groot aantal opgaven 'strijden' om dezelfde, in beperkte mate, beschikbare ruimte levert dit spanningen op tussen de verschillende opgaven. Dit vereist dat de raad zijn rol binnen de ruimtelijke ordening zorgvuldig invult. De insteek is om in de Nota Grondbeleid werkbare principes vast te stellen om daarmee zo goed mogelijk de gemeentelijke (beleids)doelen te verwezenlijken. Daarom verschuift het Soesterse grondbeleid van voornamelijk faciliterend naar meer actief en wordt situationeel grondbeleid het uitgangspunt. Door het kiezen van maatwerk per project kan ingespeeld worden op maatschappelijke trends en ontwikkelingen en de lokale context. Hierdoor kunnen risico's nog beter worden beperkt en kansen in de markt worden benut. De afweging welke vorm van grondbeleid gehanteerd wordt (van actief tot faciliterend) wordt per initiatief/ontwikkeling door het college gemaakt.

1.2 De Nota Grondbeleid bevat heldere beleidsuitgangspunten voor de gemeente om haar grondbeleid uit te voeren

In de Nota Grondbeleid is geformuleerd hoe de gemeente Soest de grondbeleidsinstrumenten inzet om haar doelen te bereiken. Met de keuze voor situationeel grondbeleid sluit Soest op voorhand geen enkel instrument uit.

1.3 De Financiële verordening gemeente Soest schrijft voor dat deze nota eens in de vier jaar herzien moet worden

De vorige nota Grondbeleid dateert uit 2016 en is aan herziening toe.

2.1 De vaststelling van de nota Grondbeleid is een raadsbevoegdheid

Daarom vragen wij de raad om instemming.

Kanttekeningen

1.1 Het nieuwe grondbeleid heeft organisatorische consequenties

Organisatorisch heeft de keuze voor situationeel grondbeleid tot gevolg dat de gemeente verschuift van een toetsende beheersorganisatie naar een uitvoeringsorganisatie die zelf ondernemend opereert op de grondmarkt en zelf bouwplannen initieert. Dit heeft personele consequenties: om hierop adequaat te kunnen acteren dient de gemeente over voldoende competenties en vaardigheden te beschikken of deze in te huren. Hoewel in de praktijk de projecten vaak een tijdelijk karakter hebben en inhuur in een groot aantal gevallen voor de hand liggend is, moet er toch altijd een

kernorganisatie zijn die als opdrachtgever voor de inhuur de belangen van de gemeente kan waarborgen. Daarnaast dient de gemeente te prioriteren op de ontwikkelingen die worden opgepakt. Zowel de eigen kosten (voor vast personeel) als de inhuurkosten van extra deskundigheid en capaciteit als gevolg van de keuze voor situationeel grondbeleid kunnen (deels) worden gedekt uit de grondexploitaties dan wel opbrengsten uit het kostenverhaal. De organisatorische consequenties worden meegenomen bij de uitwerking van het programma "Bouwen aan vertrouwen".

1.2 Met het nieuwe grondbeleid dient risicomanagement steviger in de organisatie verankerd te zijn

Actief grondbeleid kan soms gepaard gaan met grotere risico's, doordat de gemeente grotendeels voor eigen rekening en risico in projecten met lange looptijden opereert. Tevens dient er zowel financiële als inhoudelijke sturing en beheersing van de grondexploitatieportefeuille plaats te vinden. Dit vereist een steviger verankering van risicomanagement in de organisatie. De doorontwikkeling van risicomanagement is ook opgenomen in het implementatieplan "Bouwen aan Vertrouwen" (als onderdeel van projectmatig werken) en is ook onderdeel van het "huis van financiën" (en het oude programma "toekomstbestendige bedrijfsvoering"). De voortgang hiervan wordt gemonitord als onderdeel van het implementatieplan "Bouwen aan Vertrouwen". Evenals nu al het geval is dient op basis van de Nota Grondbeleid minimaal één keer per jaar een risicoanalyse te worden uitgevoerd. Bij projecten, bij faseovergangen of go/no-go momenten zou deze risicoanalyse nog een keer extra uitgevoerd moeten worden. Het is belangrijk dat iemand verantwoordelijk is voor het risicomanagement. Vaak ligt dit bij de projectmanager die bij het opstellen van de analyse wordt ondersteund door de planeconoom. De analyse wordt uitgevoerd met de projectteamleden. Verder dient er bij vaststelling of actualisatie van een grondexploitatie in een apart hoofdstuk over de risico's te worden gerapporteerd.

Kosten, baten, dekking

Kosten

N.v.t.

Baten

N.v.t.

Dekking

N.v.t.

Aanpak/evaluatie

Na vaststelling van de Nota Grondbeleid door de raad komt de voorgaande nota te vervallen. De nieuwe Nota Grondbeleid wordt binnen de gemeentelijke organisatie geïmplementeerd en is voor toekomstige ontwikkelingen leidend.

Participatie

N.v.t.

Communicatie

De Nota Grondbeleid is openbaar en wordt zowel via de website van de gemeente als via het digitale gemeentebblad toegankelijk voor iedereen.

Bijlagen

BIJLAGE 1 Nota Grondbeleid 2023.pdf (original), Collegevoorstel Nota Grondbeleid 2023.pdf (original), Raadsbesluit Nota Grondbeleid 2023.pdf (original), Raadsvoorstel Nota Grondbeleid 2023.pdf (original)
