

Nota Grondbeleid Waadhoeke 2025 – 2029

1. Voorwoord

Voor u ligt de tweede nota Grondbeleid van de gemeente Waadhoeke. De nota Grondbeleid is een belangrijk kaderstellend instrument voor de gemeenteraad. Daarom heeft de raad in de financiële verordening vastgelegd dat het college eens in de 4 jaar een (bijgestelde) nota Grondbeleid aan de raad aanbiedt. De huidige nota 'Grondbeleid 2020-2024' is op 28 november 2019 door de raad vastgesteld. Naast de financiële verordening zijn o.a. gewijzigde wet- en regelgeving en gewijzigde politieke inzichten aanleiding voor het bijstellen van de nota.

Grondbeleid is een middel om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De gemeente, de raad en het college hebben op vaak te maken met grondbeleid. Zo worden omgevingsplannen vastgesteld, ontwikkelovereenkomsten gesloten en gronden bouw- en woonrijp gemaakt. Ook worden er kavels verkocht voor bijvoorbeeld woningbouw of bedrijven.

2. Geen doel maar middel

Met het grondbeleid bepaalt de gemeente hoe de ruimtelijke ambities worden gerealiseerd en daarbij speelt grond een centrale rol. In het grondbeleid beschrijven we onder welke condities de gemeente bereid is mee te werken aan de actuele en toekomstige ruimtelijke opgaven (het 'hoe').

Grondbeleid is dus geen doel maar een middel om de gemeentelijke ruimtelijke ambities te realiseren.

Ruimtelijke ambities zijn bijvoorbeeld vastgelegd in een omgevingsvisie, programma's, of het (tijdelijk) omgevingsplan maar bijvoorbeeld ook in beleid zoals een woonvisie. Grondbeleid gaat dus verder dan alleen de paragraaf Grondbeleid uit de begroting en de daarin genoemde grondexploitaties. Ook projecten in het kader van de stads- en dorpsvernieuwing worden met het grondbeleid gerealiseerd. Ook daar worden immers ruimtelijke doelstellingen gezet en speelt grond een centrale rol.

3. Rollen

3.1 Inleiding

Er zijn in hoofdlijnen drie rollen die de gemeente kan hanteren bij het grondbeleid, namelijk actief grondbeleid, samenwerkend grondbeleid en faciliterend grondbeleid. Deze worden hierna toegelicht.

3.2 Actief grondbeleid

Voor eigen rekening en risico voert de gemeente het grondbeleid uit. De gemeente verwerft de gronden, doorloopt planologische procedures om de gewenste functie te verkrijgen, zorgt er voor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen (bouwrijp) en realiseert een veilige, functionele en aantrekkelijke leefomgeving (woonrijp). De kosten worden in principe gedekt door de opbrengst uit de verkoop van bouwrijpe kavels. Door zelf het initiatief te nemen, heeft de gemeente de regie en kan zij zelf de gewenste ontwikkeling in gang zetten en sturen op ambities (bijvoorbeeld programmering, kwaliteit en duurzaamheid). Tegelijkertijd neemt de gemeente ook volledig het financieel resultaat, wat een winst of een verlies kan betekenen. Voorbeelden van actief grondbeleid in de gemeente Waadhoeke zijn het bedrijventerrein Kie in Franeker en de nieuwe woongebieden in Spannum, St.-Annaparochie Zuidwest fase 1 en Winsum Trije Keningen.

3.3 Samenwerking

De samenwerking is een tussenvorm. Binnen de samenwerking proberen de (publieke- en/of private) partijen gezamenlijk ruimtelijke doelstellingen te realiseren met gebruikmaking van ieders expertise. De samenwerking kan in een overeenkomst worden vastgelegd of in een afzonderlijke rechtspersoon waarin de deelnemende partijen participeren. De doelstellingen, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden geborgd alsmede afspraken over de verdeling van de financiële risico's. Kenmerkend is dat zeggenschap, regie en risico's worden gedeeld. Een voorbeeld van een samenwerking is de herstructurering in Bitgum samen met Stichting Wonen Noordwest Friesland.

3.4 Faciliterend grondbeleid

Met dit beleid laat de gemeente de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen over aan derden. De gemeente stuurt inhoudelijk op basis van haar publiekrechtelijke bevoegdheden onder anderen met het omgevingsplan of een omgevingsvergunning. De kosten die de gemeente maakt om de ontwikkeling te faciliteren verhaalt zij op de private partij. Dat kan via overeenkomst of op basis van kostenverhaal

die is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de derde, veelal een marktpartij zoals een projectontwikkelaar of aannemer. Voorbeelden van faciliterend grondbeleid zijn de ontwikkeling van het bedrijventerrein Dronryp West en de herontwikkeling van de voormalige locatie Aeolus in Sexbierum.

In onderstaand overzicht is schematisch weergegeven de kenmerken van de verschillende vormen van grondbeleid.

	actief	samenwerking	faciliterend
ruimtelijke doelen	Omdat de planvorming bij de gemeente ligt, kan direct op de ruimtelijke doelen worden gestuurd.	Gezamenlijke sturing op ruimtelijke doelen.	Sturing met publiekrecht en kadasterstelling vooraf met overeenkomst of publiekrechtelijk
financiële risico's	Het risico ligt bij de gemeente	De verdeling van de financiële lasten en lusten is een kernpunt van de samenwerking. Risico's worden gedeeld.	Ontwikkende partijen lopen de financiële risico's. Zij kunnen ook profiteren van een positief saldo

3.5. Welk grondbeleid past bij de gemeente Waadhoeke

De gemeente Waadhoeke wil zich niet vast leggen in een vooraf bepaalde rol maar situationeel grondbeleid toepassen. Situationeel grondbeleid biedt de vrijheid om per situatie het grondbeleid (actief, samenwerking of faciliterend) te kiezen welke het meest geschikt is. Dat kan een actieve houding zijn op het moment dat de gemeente met grondeigendom een directe sturing wil geven aan een ruimtelijke ontwikkeling. Een faciliterende houding past beter op het moment dat de gemeente geen uitgesproken belang heeft bij de ontwikkeling. Er kan ook samenwerking worden gezocht wanneer de gemeente belang heeft bij een ruimtelijke ontwikkeling maar niet het volledige risico hiervoor wil lopen. De situatie bepaalt welke rol de gemeente kiest. Op basis van afwegingscriteria wordt per gebieds- of locatieontwikkeling bepaald welke grondbeleidsstrategie en -instrumenten de gemeente wil inzetten. De keuze is afhankelijk van onderstaande aspecten.

Ambitie:

Draagt een ruimtelijke ontwikkeling bij aan een bestuurlijke ambitie? Denk hierbij aan ambities op het gebied van volkshuisvesting, duurzaamheid, onderwijshuisvesting, economie, cultuur, toerisme en/of andere maatschappelijke functies.

Marktinitiatief:

Komt het initiatief voor de ruimtelijke ontwikkeling van een private partij of zijn er private partijen, die de ruimtelijke ontwikkeling (samen) willen oppakken?

Grondpositie:

Heeft de gemeente een grondpositie?

Risico:

Welke risico's brengt een ruimtelijke ontwikkeling met zich mee, bijvoorbeeld maatschappelijke-, bestuurlijke- en financiële risico's en hoe verhouden deze zich tot het rendement?

Rendement:

Wat levert de ruimtelijke ontwikkeling de gemeente op? Het gaat dan niet alleen om het financieel rendement. De bijdrage van de ruimtelijke ontwikkeling aan de maatschappij en welke invloed deze op langere termijn heeft zijn even belangrijk. Een afweging op rendement is een antwoord geven op onder meer de volgende vragen:

- Draagt de ontwikkeling bij aan maatschappelijke waarden, bijvoorbeeld duurzaamheid, een vitale wijk, werkgelegenheid of toerisme?
- Wat is de impact op de meerjarenbegroting (mutatie OZB, beheerbudgetten etc.)?
- Zijn alle kosten verhaald en wat is het financieel resultaat?

Belangrijk is dat de gemeente een afweging maakt hoe zij een ruimtelijke ontwikkeling vorm en inhoud wil geven. Op het moment dat de ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities heeft de ontwikkeling daarmee bestuurlijke prioriteit. De gemeente zal dan niet schromen om actief grondbeleid toe te passen of mogelijk te maken door middel van (strategisch) grondaankopen.

Bij de keuze welk grondbeleid toe te passen blijft de vraag of de gemeente dit risicodragend oppakt (actief grondbeleid) of dat een samenwerking passender is, waarbij een marktinitiatief actief wordt ondersteund of private partijen worden gestimuleerd om de ontwikkeling op te pakken. Als een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling niet bijdraagt aan een gemeentelijke ambitie kan de gemeente faciliterend meewerken zolang de ontwikkeling de belangen van de gemeente niet schaadt en de gemeente (financieel) geen risico's op zich neemt. Het situationeel grondbeleid is in feite het toepassen van de beste ontwikkelstrategie in combinatie met een risico-inventarisatie.

3.6. Strategische grondaankopen

Met strategische aankopen wordt beoogd om de toekomstige gewenste ruimtelijke ambities via grondeigendom mogelijk te maken. Met strategische grondaankopen wordt een sterke positie ingenomen bij die gewenste ambitie. Het faciliterende grondbeleid biedt, na strategische grondaankopen, alsnog de mogelijkheid om zowel actief, faciliterend als samenwerkend de gewenste ontwikkeling te realiseren, echter met grondbezit ontstaat er, zoals genoemd, een sterke uitgangspositie. Zowel met privaatrechtelijke als publiekrechtelijke instrumenten (zie volgend hoofdstuk) zijn er mogelijkheden voor strategische grondaankopen.

Strategische grondaankopen kennen ook een keerzijde met diverse (financiële) risico's. Veelal vinden deze aankopen jaren voor de daadwerkelijke realisatie plaats en gaat het veelal om grote bedragen. Ook bestaat het risico dat, door verloop van de tijd, door welke invloed dan ook, de ambitie niet meer mogelijk/wenselijk is. Een goede belangenafweging en risico-inventarisatie is dan van belang.

Beslispunt 1.

De gemeente Waadhoeke past situationeel grondbeleid toe. Afhankelijke van ambitie, marktinitiatief, grondpositie, risicoprofiel en rendement wordt per situatie bepaald welke positie de gemeente bij de ruimtelijke ontwikkeling inneemt.

Beslispunt 2.

De gemeente Waadhoeke kan strategisch grond aankopen om zo een goede uitgangspositie te verkrijgen om de gewenste ambitie te realiseren.

4. Welke instrumenten zijn beschikbaar

Er is in het kader van het grondbeleid een breed palet aan instrumenten voor de gemeente. Deze instrumenten hebben een publiekrechtelijk- of een privaatrechtelijke grondslag. Hieronder worden deze instrumenten kort beschreven.

4.1 Publiekrechtelijke instrumenten

Sturing met publiekrechtelijke instrumenten geeft antwoord op de vraag 'Wat mag op de grond?'. Een gemeente kan vanuit haar publiekrechtelijke rol sturen op de ruimtelijke ordening van grond en dus op het gebruik en de inrichting. Deze sturing kan met verschillende instrumenten. De belangrijkste is de wijziging van het omgevingsplan. Een gemeente heeft de bevoegdheid om de functie van grond te bepalen. In combinatie met een wijziging van het omgevingsplan of de verlening van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) kan een anterieure overeenkomst eisen stellen over woningbouwcategorieën, fasering en de verdeling van de kosten.

Wanneer dit met een overeenkomst niet mogelijk is kunnen kostenverhaalsregels worden opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan. In de praktijk wordt het opstellen van kostenverhaalsregels niet vaak toegepast. De gemeente geeft de voorkeur om de kosten te verhalen op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst (zie hoofdstuk 4.2).

Ook kan in de wijziging van het omgevingsplan verwezen worden naar beleidsregels over het gebruik van de grond, bijvoorbeeld beleidsregels over duurzaamheid of parkeren. Naast een sturende rol heeft een gemeente ook een toetsende rol. Een gemeente toetst bij de afhandeling van een aanvraag omgevingsvergunning of deze voldoet aan de publiekrechtelijke kaders. Bij een facilitaire rol vormen de planologische instrumenten voor een gemeente de voorwaarden en toetsingskaders waarbinnen zij haar medewerking verleent en daarmee indirect stuurt.

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente de grond, die nodig is om de gewenste ontwikkeling te realiseren, in eigendom. Indien dit niet het geval is, dan beschikt de gemeente over twee publiekrechtelijke instrumenten om de grond te verwerven. Uitgangspunt voor verwerving van grond en gebouwen is het minnelijk overleg. Dat betekent dat de gemeente met een grondeigenaar op basis van vrijwilligheid overeenstemming bereikt over de voorwaarden van eigendomsoverdracht aan de gemeente. Indien dit moeizaam verloopt of niet lukt zijn de volgend publiekrechtelijke instrumenten beschikbaar.

1. Voorkeursrecht

De eigenaar van de grond moet, wanneer het voorkeursrecht van toepassing is, eerst met de gemeente onderhandelen over de verkoop. De regels over het voorkeursrecht zijn opgenomen in de Omgevingswet. Met het vestigen van een voorkeursrecht krijgt de gemeente het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Hiermee voorkomt de gemeente dat bij geplande ruimtelijke ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven. Ook wordt met dit instrument voorkomen dat particulieren of organisaties grondposities innemen die de ruimtelijke ontwikkeling van gebieden belemmeren. Het inzetten van het voorkeursrecht is alleen zinvol als de gemeente via een actief grondbeleid of via samenwerking gemeentelijke ambities wil realiseren.

Het voorkeursrecht kan alleen worden gevestigd op een onroerende zaak die deel uitmaakt van een locatie waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegedeelde of toegedachte functie. Die functie moet zijn opgenomen in de omgevingsvisie of -plan dan wel een programma. Vestiging van het voorkeursrecht kan voorafgaand hieraan ook op basis van een gemotiveerde voorkeursrechtbeschikking. Voorwaarde is dan wel dat de raad zich bij de vestiging van het voorkeursrecht uitspreekt bereid te zijn de bestaande functie te wijzigen. Vooruitlopende op het moment waarop de raad een voorkeursrecht vestigt, kan het college een kortdurend voorkeursrecht vestigen voor de duur van drie maanden. Die termijn biedt de mogelijkheid om de raad het voorkeursrecht daarna via een besluit te bestendigen.

Het voorkeursrecht kan worden ingezet gelet op de huidige woningmarktopgave. Bijvoorbeeld wanneer particuliere initiatiefnemers zelf niet tot realisatie (kunnen) overgaan. Vestiging van het voorkeursrecht kan dan helpend zijn om actief grondbeleid toe te passen. Voorkeursrecht geeft echter geen verplichting aan de eigenaar om de grond aan de gemeente te verkopen.

2. Onteigening

Onteigening is het ontnemen van het eigendom op onroerende zaken in het algemeen belang voor het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. Het instrument onteigening wordt bij voorkeur niet ingezet. Onteigening wordt alleen toegepast als aankoop niet of niet op tijd lukt.

Onteigening is alleen mogelijk als er een onteigeningsbelang is, onteigening noodzakelijk is en onteigening urgent is. Het onteigeningsbelang is het algemeen belang van ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. Dit belang vindt zijn basis in de toedeling van functies aan locaties. Dit belang moet voldoende concreet zijn uitgewerkt in een omgevingsplan, een projectbesluit of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De noodzaak tot onteigening ontbreekt als er geen redelijke poging is gedaan tot minnelijke verwerving, het aannemelijk is dat binnen afzienbare tijd toch nog overeenstemming kan worden bereikt, de belanghebbende bereid en in staat is om de ontwikkeling te realiseren en/of een minder ingrijpend middel mogelijk is, zoals het opleggen van een gedoogplicht. De urgentie is aanwezig indien de ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving binnen drie jaar start.

De onteigeningsbeschikking kan worden gegeven door de raad als de onroerende zaak binnen de gemeente ligt. De onteigeningsbeschikking moet altijd worden bekrachtigd door de bestuursrechter. De onteigenings- en schadeloosstellingsprocedure worden afzonderlijk doorlopen. De onteigeningsprocedure is bestuursrechtelijk van aard. De schadeloosstelling wordt vastgesteld in een procedure bij de burgerlijke rechter.

3. Publiekrechtelijk kostenverhaal

Wanneer het niet lukt om vóór het ontwerp wijziging omgevingsplan alle daarbij behorende kosten te verhalen en dus de economische uitvoerbaarheid nog niet is geborgd, dan moet kostenverhaalsregels in de wijziging van het omgevingsplan worden opgenomen. In de kostenverhaalsregels worden de kosten en opbrengsten in het plan verdeeld over de deelnemende partijen/grondeigenaren. Nadat kostenverhaalsregels zijn vastgesteld kunnen er nog steeds overeenkomsten (zie paragraaf 4.2) worden gemaakt. Die worden dan (posterieure) overeenkomsten genoemd. De posterieure overeenkomst moet binnen de kaders van de kostenverhaalsregels blijven en biedt daardoor minder ruimte voor aanvullende afspraken dan anterieure overeenkomsten. Wanneer er naast de anterieure en posterieure overeenkomst toch nog kosten zijn die verhaald moeten worden bij de (niet willige) grondeigenaren, dan zijn de kostenverhaalsregels de grondslag om via een aparte (publiekrechtelijke) kostenverhaalsbeschikking deze kosten in rekening te brengen.

4.2 Privaatrechtelijke instrumenten

Een gemeente beschikt over privaatrechtelijke instrumenten om te sturen. Het belangrijkste sturingsmiddel is de overeenkomst. Dit kunnen overeenkomsten zijn in het kader van verwerving, kostenverhaal, samenwerking en ook over de uitvoering van werken.

Een belangrijke randvoorwaarde voor de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan is de economische uitvoerbaarheid. De kosten moeten zijn gedekt of het verhalen van de kosten moet voldoende zijn verzekerd. Uiterlijk voordat het ontwerp wijziging omgevingsplan ter visie gaat, sluiten initiatiefnemer en een gemeente een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst biedt voordelen voor zowel initiatiefnemer als de gemeente. De gemeente geeft in de anterieure overeenkomst haar rol in de ontwikkeling aan en legt schriftelijk vast in hoeverre ze zich inspant voor de ruimtelijke ontwikkeling. Zij kan in deze overeenkomst voorwaarden stellen waaraan de ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen. Een gemeente stuurt hiermee op locatie-eisen, programmering en planning. De anterieure overeenkomst verzekert ook het verhaal van kosten. De private partij krijgt ook helderheid en zekerheid over de inzet die de gemeente aan de ruimtelijke ontwikkeling levert. Binnen de afgesproken kaders spant de gemeente zich in om haar publiekrechtelijke taak aan te wenden voor het project. Een verregaande vorm van een anterieure overeenkomst is het oprichten van een afzonderlijk rechtspersoon, waarin ook sturing op inhoud en het kostenverhaal moet worden geregeld. De anterieure overeenkomst kent binnen de kaders van het privaatrecht een grote vrijheid.

Beslispunt 3.

Bij het toepassen van het grondbeleid wordt geen enkel beschikbaar instrument uitgesloten.

Beslispunt 4.

Bij samenwerking dan wel faciliterend grondbeleid worden de afspraken, waaronder ook het verhaal van kosten, bij voorkeur vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

5. Gronduitgifte en grondprijzen

Ingeval de gemeente kavels verkoopt, veelal bij actief grondbeleid, wordt daarbij een uitgifteprocedure toegepast en grondprijzen gehanteerd. Dit hoofdstuk geeft de kaders voor de uitgifte van kavels, erfpacht en grondprijzen voor bouwrijpe grond.

5.1 Gronduitgifte van kavels

De uitgifteprocedure is een bevoegdheid van het college en wordt separaat aan het college voorgelegd. Deze ziet er anders uit dan in de vorige nota Grondbeleid wat het direct gevolg is van de Didam-arresten.

Uit de twee Didam-arresten van de Hoge Raad volgen regels in het geval de gemeente een onroerende zaak wil uitgeven waar vermoedelijk meerdere gegadigden voor zijn. Deze Didam-regels vormen de basis voor de uitgifte van bouwrijpe grond. Als uitgangspunt geldt dat de uitgifte van bouwrijpe grond in principe via een openbare selectieprocedure plaatsvindt.

Openbare uitgifte verloopt via een tender (in concurrentie). Deze wordt geplaatst op de gemeente website en wordt via andere communicatiekanalen onder de aandacht gebracht. Bij een tender beoordeelt de gemeente de aanbiedingen op de vooraf bepaalde gunningscriteria. Die gunningscriteria kunnen o.a. gaan over duurzaamheid, lokale bedrijvigheid, ruimtelijke kwaliteit maar ook bijvoorbeeld biiding/prijs voor de grond.

Ook kan op basis van loting bouwrijpe grond worden uitgegeven. Afhankelijk van de feiten en omstandigheden wordt vooraf bepaald op welke wijze de openbare uitgifte zal verlopen.

Er kan van de hoofdregel die volgt uit de Didam-arresten afgeweken worden in de navolgende situaties.

- Uitgifte van bouwrijpe grond voor de realisatie van sociale huurwoningen;
- Integrale gebiedsontwikkeling die zich uitstrekt over onroerende zaken van meerdere eigenaren waaronder de gemeente;
- Vergroting van een bedrijfsperceel om meer ruimte te bieden aan de bestaande bedrijfsvoering;
- Verplaatsing van een bedrijfsperceel om woningbouw mogelijk te maken op het huidige bedrijfsperceel;
- Uitgifte van grond aan specifieke afnemers, zoals nutsbedrijven, andere overheden of ten behoeve van zorg en onderwijs. In die gevallen is een onderhandse uitgifte mogelijk.

Voorafgaand aan deze onderhandse uitgifte wordt deze gepubliceerd, zodat derden kunnen ageren tegen de voorgenomen onderhandse uitgifte.

5.2 Erfpacht

Met name de woningbouwopgave vraagt onderzoek naar andere vormen van uitgifte dan verkoop van bouwrijpe kavels. Misschien is erfpacht een mogelijkheid om de aankoop van woningen betaalbaar te maken en betaalbaar te houden voor de inwoners van de gemeente. De gemeente wil in de periode van deze nota voor een specifiek project erfpacht toepassen. Afhankelijk van de uitkomsten en evaluatie van dit project kan erfpacht als instrument vaker worden ingezet en zal hiervoor beleid worden ontwikkeld.

5.3 Grondprijzen bouwgrond

De gemeente Waadhoeke hanteert voor de particuliere- en projectmatige woningbouw marktconforme grondprijzen. Deze marktconforme grondprijs kan zowel op basis van de comparatieve- als residuele grondmethode worden bepaald. Met de comparatieve methode wordt aan de hand van vergelijkbare kavels in de regio de grondprijs bepaald. Met de residuele methode wordt vanuit een gewenste vrij op naam prijs van de woning een daarbij passende grondprijs bepaald. Daarnaast biedt ook het toepassen van een tender (zie paragraaf 5.1) de mogelijkheid om een marktconforme grondbieding te vragen.

Voor de sociaal huurwoningen wordt een grondprijs gehanteerd conform de afspraken met de woningstichtingen. Voor commercieel vastgoed zoals grond voor bedrijventerreinen, horeca, kantoor, hotel etc. worden ook marktconforme grondprijzen gehanteerd. Er wordt verder een passende grondprijs gehanteerd ten gunste van de haalbaarheid van sociaal maatschappelijke voorzieningen. Hierbij is te denken aan o.a. een multifunctionele centra, dorpshuizen of sportvoorzieningen.

Beslispunt 5.

De gemeente Waadhoeke hanteert marktconforme grondprijzen met uitzondering van de grondprijs voor sociale huurwoningen en voor sociaal maatschappelijke voorzieningen.

Beslispunt 6.

De gemeente Waadhoeke onderzoekt via een pilot de mogelijkheden van erfpacht als middel om goedkope woningbouw mogelijk te maken. Uitkomsten hiervan zullen al dan niet leiden tot het vaker toepassen van erfpacht en het opstellen van erfpachtbeleid.

6. Financiën en verantwoording

6.1 Financiën

De invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 geeft gevolgen gehad voor de (financiële) verslaggeving. Niet zozeer voor de actieve grondexploitaties maar wel voor het faciliterend grondbeleid. Daarvoor is het kostenverhaal op een viertal punten gewijzigd:

- De bijdrage aan het kostenverhaal wordt niet meer in rekening gebracht via de omgevingsvergunning, maar via een aparte kostenverhaalsbeschikking.
- Er zijn meer keuzemogelijkheden om kosten te verhalen.
- De kostensoortenlijst is uitgebreid, waardoor ook kosten kunnen worden verhaald van maatregelen in verband met de klimaatproblematiek (wateroverlast, hittestress) of de energietransitie (warmtenetwerken).
- Er is in de Omgevingswet een regeling opgenomen voor verplichte financiële bijdragen aan ontwikkelingen.

Bij actief grondbeleid worden de gemaakte kosten in principe gedekt met de opbrengsten uit de uitgifte van bouwrijpe kavels. Indien een grondexploitatie een positief eindresultaat voorziet, wordt dit aan het eind van de looptijd toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Tussentijds winstnemen wordt alleen toegepast wanneer er voldoende zekerheid over de winst bestaat. De bedragen die voortkomen uit het winstnemen op grondexploitaties worden toegevoegd aan de reserve grondexploitaties.

Als de grondexploitatie een negatief resultaat laat zien moet voor dit verlies direct een voorziening worden getroffen. Deze voorziening is het verlies op eindwaarde (dus het geraamd verlies als het plan klaar is) en komt dan ten laste van de reserve grondexploitatie. Deze reserve was tot dusver hiervoor toereikend. Gemeenten mógen ook kiezen om deze voorziening te waarderen tegen nominale waarde of tegen contante waarde. Dit kan resulteren in een lagere voorziening. De keuze voor nominale – of contante waarde heeft effect op de voorgeschreven informatie in de paragraaf grondbeleid in de P&C-documenten en de toelichting op de balans in de jaarrekeningen. Naar aanleiding van ervaring van de afgelopen jaren en zolang de reserve grondexploitatie toereikend is, is het voorstel om de voorziening te treffen op basis van eindwaarde conform bestaand beleid.

Wanneer voor samenwerking wordt gekozen, wordt de wijze van kostenverhaal bij voorkeur vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Veelal wordt er in een voorfase gebruik gemaakt van een intentieovereenkomst. Punt van aandacht daarbij is te zorgen voor voldoende borging bijvoorbeeld door middel

van een bankgarantie. In het uiterste geval wordt gebruik gemaakt van het publiekrechtelijk instrument van kostenverhaalsbeschikking.

Ook bij faciliterend grondbeleid worden de kosten bij voorkeur met van een anterieure overeenkomst verhaald. Ook hiervoor geldt dat voldoende borging wordt ingebouwd en dat in het uiterste geval gebruik wordt gemaakt van het publiekrechtelijk instrument van kostenverhaalsbeschikking

6.2 Verantwoording

In het duale stelsel heeft de raad een kader stellende- en controlerende rol. Het college van burgemeester en wethouders zorgt voor de uitvoering en doet dit binnen de kaders gesteld door de raad. Deze bevoegdheden liggen grotendeels vast in wet- en regelgeving.

Het college legt verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid. De verantwoording is een onderdeel van de jaarlijkse P&C-cyclus. Het college informeert de raad op twee momenten per jaar over de uitvoering van het grondbeleid, namelijk met de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de programmabegroting en van de jaarrekening. Dit is conform de BBV-regels (verslagleggingsregels). In verband met de waardering in de jaarrekening is jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie een gebruikelijke procedure in verband met het stelsel van baten en lasten en het bepalen van eventuele voorzieningen aan het einde van het boekjaar. Deze actualisatie en het (mogelijk) bijstellen van de voorzieningen wordt uiterlijk in de decemberraad ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Onderdeel van de verantwoording is het in beeld brengen van de risico's. Risico's hoeven niet per definitie vermeden te worden. Want beleid maken en uitvoeren gaat gepaard met risico's. Het is wel belangrijk risico's te managen. In de 'Nota weerstandsvermogen en risicobeheersing' staan de uitgangspunten voor risicobeheersing weergegeven.

Grondbeleid en met name de eigen grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van deze risico's. In het kader van risicomanagement is het van belang in welke mate de gemeente zelf een risico kan beïnvloeden. Indien de beïnvloedbaarheid groot is kan een gerichte strategie worden ingezet om een negatief risico te beperken. Indien de beïnvloedbaarheid gering is, is monitoring van belang om tijdig over de omvang en het financiële gevolg te kunnen rapporteren. Dit kan leiden tot het bijstellen van ramingen en/of aanpassingen in het plan.

In de paragraaf grondbeleid legt het college verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid. Dit behelst niet alleen de gemeentelijk grondexploitaties (actief grondbeleid) maar ook de projecten die nu in de begroting zijn ondergebracht in het hoofdstuk "stad- en dorpsvernieuwing".

Naast deze reguliere cyclus kan de situatie aanleiding geven om buiten deze cyclus de raad te consulteren, besluiten te vragen dan wel te verantwoorden.

Beslispunt 7.

Het treffen van een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies op eindwaarde direct ter grootte van dit volledige verlies.

Beslispunt 8.

Tussentijdse winstnemingen worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.

7. Slotbepalingen

7.1 Intrekken oude regeling

De "Nota Grondbeleid 2020 – 2024" wordt ingetrokken.

7.2 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze nota treedt in werking op de dag na bekendmaking. Deze nota wordt aangehaald als "Nota Grondbeleid Waadhoeke 2025 - 2029".

Vastgesteld door de raad d.d. 19 juni 2025