

Registratienummer:	RVO19.0069	Portefeuillehouder:	M. Wouters
Van team:	Omgeving	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	1. ID19.03446 Nota Grondbeleid 2019
Behandelend ambtenaar:	R.K. Steenberg		
Telefoonnummer:	(06) 20096297		
E-mail adres:	r.steenbergen@denhelder.nl		
Onderwerp:	Nota Grondbeleid 2019		

Gevraagd besluit:

De nota grondbeleid 2019 vast te stellen als vervanging voor de nota grondbeleid 2013 en de nota grondprijzenbeleid 2015.

Publiekssamenvatting

De nota grondbeleid 2013 is inmiddels meer dan vier jaar oud. Naast de verplichting, op basis van de Financiële verordening gemeente Den Helder 2017, is het vanwege veranderende wet- en regelgeving noodzakelijk om het gemeentelijk grondbeleid te actualiseren.

In lijn met het eerdere grondbeleid ligt de focus voor de gemeente op een faciliterende rol, waarin de marktpartijen ontwikkelen en de gemeente samen met de marktpartijen zorg draagt voor het realiseren van de gestelde doelen. Niet alleen het toetsen of iets wel of niet kan, maar ook juist het in beeld brengen hoe het wel zou kunnen om zo gewenste maatschappelijke doelen te bewerkstelligen.

Met de nieuwe Omgevingswet in aantocht zal in de toekomst in relatie tot de nota grondbeleid een ontwikkeling gezien worden als onderdeel van een gebied(svisie). Een gebiedsvisie vormt de basis waarbinnen een ontwikkeling plaatsvindt.

Inleiding

De huidige Nota Grondbeleid is vastgesteld in november 2013. Er zijn verschillende aanleidingen om deze nota te herzien. Deels ligt dat in de veranderende regelgeving, bijvoorbeeld vanuit de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Daarnaast vindt de verplichting tot een Nota Grondbeleid haar basis in de Financiële organisatie verordening artikel 22 lid 2 waarin staat dat het college de raad tenminste eens in de vier jaar een (bijgestelde) Nota grondbeleid aanbiedt. De nota is inmiddels meer dan vier jaar oud.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het grondbeleid is een middel om de ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken. Het grondbeleid sluit aan op gemeentelijke beleidsstukken en is ondersteunend aan strategische visies waarin de koers wordt uitgezet. Het maatschappelijk resultaat van het vaststellen van de Nota is dat dit op een effectieve, maar ook transparante en realistische manier gebeurt.

Kader

- Nota Grondbeleid 2013;
- Nota Grondprijzenbeleid 2015;
- Diverse wet- en regelgeving zoals omschreven in de bijgevoegde Nota Grondbeleid 2019.

Argumenten

Het grondbeleid uit 2013 was een reactie op een aantal ontwikkelingen, waardoor het speelveld en de rol van gemeenten binnen het grondbeleid anders werd. Eén van de ontwikkelingen die de meeste invloed heeft gehad was de crisis. Mede hierdoor haakten ontwikkelaars af of er moesten verliesvoorzieningen worden getroffen, vastgoed verkocht minder snel en projecten werden verkleind. De rol van de grote projectontwikkelaars werd minder dominant en er kwam meer ruimte voor kleine initiatiefnemers of groepen particulieren die zich verenigden, waardoor er ook heel andere vragen bij de gemeente binnenkwamen.

Vanuit de gemeente heeft de focus de afgelopen jaren gelegen bij het realiseren en/of op gang brengen van de ambities van de ruimtelijke ontwikkelingen in het Stadshart, Willemsoord en de haven. Hier zijn grote stappen gemaakt en deze gebieden zullen de komende jaren nog volop aandacht blijven vragen.

De nota grondbeleid 2019 is grotendeels een voortzetting van het beleid van de afgelopen jaren. De situatie is bepalend voor de gemeentelijke rol in een gebiedsontwikkeling, ook wel situationeel grondbeleid genoemd. De keuze voor actief of faciliterend grondbeleid of een combinatie hiervan, is met name afhankelijk van de geformuleerde doelstellingen en de rol die marktpartijen daarin kunnen spelen. Eigen grondbezit c.q. actief grondbeleid draagt altijd bij aan de realisatie van de doelen en is in sommige gevallen noodzakelijk om de doelen te bereiken, maar betekent veelal dat de gemeente (financieel) risicodragend opereert. Doordat niet alle ruimtelijke doelen via faciliterend grondbeleid zijn te realiseren, is actieve ontwikkeling, ondanks de kosten en/of risico's soms nodig. Voorop staat echter de gewenste regierol van de gemeente, waarin het uitgangspunt is 'faciliterend waar het kan en actief waar het moet'.

Om het marktinitiatief te faciliteren is het zaak dat marktpartijen hier de handschoen voor kunnen oppakken. Hierbij wordt gesignaleerd dat de gemeente kan helpen met het objectiveren en het in beeld brengen van de vastgoedmarkt in Den Helder, door middel van vastgoedonderzoek, teneinde marktpartijen een betere afweging te kunnen laten maken in de marktkansen van een initiatief. Daarnaast geeft dit vastgoedmarktonderzoek meer transparantie naar mogelijke nieuwe toetreders.

De gemeente Den Helder is in een aantal projecten de samenwerking aangegaan met marktpartijen of heeft de keuze gemaakt voor het plaatsen op afstand, verbonden partijen, van de projecten. Al deze projecten strijden om de gunst van de klant. Doel moet zijn de klant in Den Helder te laten landen. Hierin zal de komende periode meer gezamenlijk worden opgetrokken en gecommuniceerd.

Vanwege de voorkeur voor faciliterend grondbeleid is in de nota opgenomen dat voor strategische aan- en verkopen het 'nee, tenzij' principe wordt gehanteerd. Een strategische aankoop vraagt altijd om een integrale kritische blik naar nut en noodzaak. Indien samenwerking met één of meerdere marktpartijen mogelijk is, dan geniet dit de voorkeur.

Met de nieuwe Omgevingswet in aantocht, als vervanging van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) wordt een grondontwikkeling (voortaan) gezien als onderdeel van een gebiedsvisie. Dit betekent dat het integraal resultaat uitgangspunt vormt bij een gebiedsontwikkeling. Het gaat daarbij om het financieel en maatschappelijk resultaat. Verschillende ontwikkelingen of wensen in een gebied willen we met elkaar in verbinding brengen, ook buiten de feitelijke plangrenzen van het ontwikkelgebied. Daarbij wordt geprobeerd of er kostendragers in een gebied aanwezig zijn die ertoe kunnen leiden dat we gewenste maatschappelijke ontwikkelingen kunnen realiseren. Simpel gezegd, als een bepaalde ontwikkeling geld oplevert, dan wordt onderzocht of deze opbrengst in het gebied ingezet kan worden om een maatschappelijke en/of ruimtelijke ontwikkeling te financieren.

Naast de nota grondbeleid 2013 heeft de raad de nota grondprijzenbeleid 2015 vastgesteld, waarin de uitgifteprijzen en methodiek van gronden en gebouwen staan beschreven. In de nota grondbeleid 2019 is ervoor gekozen om de nota grondprijzenbeleid integraal onderdeel te laten uitmaken van de nota grondbeleid. Dit heeft enerzijds te maken met de directe samenhang tussen beide documenten en anderzijds door de gewijzigde functie van de nota grondprijzenbeleid. In het verleden werd, door onder meer het ontbreken van vastgoedbeleid, de nota grondprijzenbeleid ook gebruikt voor het afstoten van gemeentelijk vastgoed. Met het vaststellen van de nota afstoten gemeentelijk vastgoed 2017-2018 als opmaat naar vastgoedbeleid is de noodzaak hiervoor komen te vervallen. De inmiddels vier jaar oude nota grondprijzenbeleid dient daarmee in de nabije toekomst enkel nog voor de uitgiftemethodiek van gronden en de bijbehorende prijsbepaling. Vanwege dit feit en de directe relatie met de nota grondbeleid is ervoor gekozen om beide documenten te integreren.

Maatschappelijke aspecten

Draagvlak

Het voorstel leent zich voor het houden van een referendum. Het grondbeleid vormt het instrumentarium om de beleidsdoelstellingen op gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, milieu, duurzaamheid, financiën, etc. te realiseren. Deze beleidsdoelstellingen worden vastgelegd in beleidsnota's, welke het belang van de burger direct raken en daarom in aanmerking kunnen komen voor een referendum. Het grondbeleid geeft aan op welke manier de gemeente deze beleidsdoelstellingen tot uitvoer wil brengen en is daarom minder interessant om in een referendum aan de burgers voor te leggen en derhalve kiest het college ervoor deze nota niet in een referendum voor te leggen.

Duurzaamheid

Het grondbeleid wordt als middel ingezet om onder andere de gemeentelijke duurzaamheidsambitie te realiseren. Specifiek is in de nota aandacht besteed aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente in relatie tot het beschikbare instrumentarium. Hierbij kan gedacht worden aan tenders waarin getoetst wordt op duurzaamheid of (anterieure) overeenkomsten waarin concrete afspraken op het gebied van duurzaamheid worden gemaakt.

Financiële consequenties

Uit de nota komen geen directe financiële consequenties voort. De indirecte gevolgen van het voeren van een aangepast beleid komen tot uitdrukking in specifieke projecten of beleidsinstrumenten, waarvoor aparte besluitvormingstrajecten gelden. Hierbij valt te denken aan het genoemde vastgoedonderzoek.

Communicatie

De nota zal conform de daarvoor geldende regelgeving gepubliceerd worden. Onder andere wordt de nota opgenomen op de gemeentelijke website, zodat deze door eenieder op te vragen is.

Realisatie

Na vaststelling van de nota door de raad treedt het nieuwe beleid in werking.

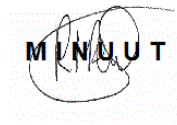
Den Helder, 28 mei 2019.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Koen Schuiling', is written over a rectangular stamp that contains the word 'MINUUT' in bold, capital letters.

secretaris
Robert Reus

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Robert Reus', is written over a rectangular stamp that contains the word 'MINUUT' in bold, capital letters.