

Riedsútstel

It Debat	: 11 september 2025
Agindapunt	: 4
Status	: Opiniërend
Program	: 8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Portefúljehâlder	: B. van Zandbergen
Amtner	: J. Kooistra
Bylage	: 1. Concept Nota Grondbeleid 2026-2029 2. M-3-1 - Motie VVD, CU, BFTD en CDA - Onderzoek actief grondbeleid 3. A-4-8-1 - Amendement CDA, BFTD, VVD, CU, D66 en PvdA-GL - Stelpost lasten strategische aankopen ikv actief grondbeleid 4. M-7-1 - Aanpassing lijst vervallen onderwerpen
Saak- en stiknûmer	: 2025062410002 en 25ZG288822

Underwerp

Nota Grondbeleid 2026-2029

Koarte ynhâld

Eind 2024 heeft de raad de looptijd van de huidige Nota Grondbeleid 2020-2024 verlengd. Daarnaast heeft de raad het college opdracht gegeven om onderzoek te doen naar actief grondbeleid en om in 2025 een herziene Nota Grondbeleid op te stellen. Ook heeft de raad een stelpost in de begroting 2025 opgenomen voor strategische aankopen in het kader van actief grondbeleid. De uitkomsten van het gevraagde onderzoek zijn op 15 mei 2025 met de raad gedeeld en tijdens deze presentatie is input opgehaald voor de Concept Nota Grondbeleid. Hieruit bleek dat de raad graag ziet dat er meer gedaan wordt om woningbouw te versnellen.

Naar aanleiding van de presentatie van 15 mei 2025 heeft het college een Concept Nota Grondbeleid opgesteld waarin wordt voorgesteld om (actief) situationeel grondbeleid toe te passen, zodat per locatie voor een passende vorm grondbeleid kan worden gekozen. De keuze wordt per project op basis van afwegingscriteria gemaakt (zie hoofdstuk 4 van bijlage 1 Concept Nota Grondbeleid). Het is nu aan de raad om zich richtinggevend uit te laten over deze Concept Nota Grondbeleid. Het college betreft dit vervolgens in een definitieve Nota grondbeleid zij hierna aan de raad ter vaststelling zal voorleggen.

Foech fan de ried / kolleezje

De raad stelt de kaders en het beleid vast. Het doel van deze opiniërende behandeling is om u kennis te laten nemen van de verwerking van de uitkomsten van de presentatie en u richtinggevende uitspraken te laten doen over de Concept Nota Grondbeleid. Het college betreft dit vervolgens in een definitieve Nota Grondbeleid die zij uiteindelijk aan de raad ter vaststelling zal voorleggen.

De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college.

Taljochting

Deze actualisatie van de Nota Grondbeleid is in de meeste opzichten een voortzetting van het huidige beleid. Er zijn echter drie belangrijke redenen voor een nieuwe nota. Ten eerste omdat er in de afgelopen jaren veel gesproken is over het Didam-arrest wat met duidelijke beleidsuitgangspunten vanuit het uitgifteprotocol in deze nota is verwerkt. Ten tweede is deze nota aangepast op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ten derde is er een aangepast beleid nodig zodat de gemeente slagvaardiger kan optreden. Dat hoeft niet te betekenen dat de vorm van grondbeleid gewijzigd hoeft te worden, maar de nota biedt aanknopingspunten zodat besluiten tegen een afwegingskader genomen kunnen worden.

Het college heeft de voorkeur voor om (actief) situationeel grondbeleid toe te passen. Uit de gesprekken met de raad blijkt ook dat een deel van de raad ook situationeel grondbeleid met actieve rol wil. Daarom denken we met deze Concept Nota Grondbeleid hierop voor te sorteren.

Met behulp van stelposten voor actief grondbeleid en een intentieovereenkomst bij faciliterend grondbeleid willen we aan de wens van de raad voldoen om actiever te acteren. Deze stelposten zijn een stelpost voor Algemene kosten grondzaken ten bedrage van € 50.000 voor taken van grondzaken, waaronder kosten van taxaties, aankoopkosten, advieskosten en overige relevante kosten. Daarnaast wordt voorgesteld om een stelpost voor Algemeen Voorbereidingskrediet Woningbouw van € 250.000 voor de jaren 2026–2029 in te stellen, onder de voorwaarden zoals beschreven in paragraaf 7.2.3 van de concept-nota Grondbeleid.

In de gevallen wanneer faciliterend grondbeleid wordt gekozen, als een ontwikkeling door een marktpartij wordt verzorgd, wordt voorgesteld om een intentieovereenkomst te sluiten. Tot nu toe draagt de gemeente een financieel risico doordat er veel ambtelijke uren aan het project worden besteed, maar er nog geen zekerheid is over wie deze kosten draagt. Met een intentieovereenkomst kunnen afspraken gemaakt worden over deze kosten, bijvoorbeeld door een voorschotbijdrage kostenverhaal.

Te berikken effect

We willen dat de raad vaststelt binnen welke kaders de gemeente Tytsjerksteradiel uitvoering geeft aan haar grondbeleid. Het gaat hierbij om hoe grondbeleid als instrument ingezet kan worden om maatschappelijke doelen te verwezenlijken. Deze Concept Nota Grondbeleid schetst de contouren van een strategisch kader dat de gemeente in staat stelt om op verantwoorde wijze om te gaan met de schaarse ruimte die zij beheert. Het gaat hierbij om kaderstelling, het bieden van transparantie en zorgen voor een eenduidige en consistente wijze. De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college. De kaders worden vastgesteld door de gemeenteraad en worden middels deze Concept Nota Grondbeleid 2026-2029 bepaald.

Wat binne de arguminten

1. *Voldoen aan de wet- en regelgeving*
Uitvoering van het grondbeleid gebeurt binnen het wettelijk kader. De gemeente moet voldoen aan diverse wetgeving, zoals weergegeven in hoofdstuk 3 van de bijlage Concept Nota Grondbeleid 2026-2029.
2. *De raad heeft de bevoegdheid om de kaders vast te stellen*
De keuze voor type grondbeleid wordt door de raad gemaakt. Dit zijn de kaders waarbinnen het college uitvoering geeft aan de maatschappelijke doelstellingen. De afwegingscriteria beschreven in hoofdstuk 4 geeft richting aan het college om uitvoering te geven aan het type grondbeleid. Daarnaast wordt in de opvolgende hoofdstukken beschreven hoe we uitvoering geven aan gronduitgifte, grondprijzen en grondexploitaties en de financiële aspecten daarbij. Met behulp van deze Concept Nota Grondbeleid worden kaders gegeven, integraal overzicht gegeven en transparant en consequent handelen vormgegeven.
3. *De stelpost voor algemene kosten grondzaken zorgt voor slagvaardiger optreden*

Als er bijvoorbeeld aankooptrajecten opgestart dienen te worden, is het noodzakelijk om daar beschikbare middelen voor te hebben. Daarnaast is nodig om juridische grondzaken te regelen waarbij soms taxaties nodig zijn. Met behulp van deze stelpost stelt de raad deze middelen beschikbaar om deze taken uit te voeren.

4. *Een algemeen voorbereidingskrediet woningbouw voldoet aan de behoefte om woningbouw te versnellen*

Er ligt een grote opgave voor de gemeente om woningbouw te realiseren. Door in een vroeg stadium te kunnen starten met onderzoek, planvorming en procesvoorbereiding, wordt de doorlooptijd tot realisatie verkort. Het Algemene Voorbereidingskrediet Woningbouw zorgt ervoor dat er sneller met de planvorming begonnen kan worden en dat er middelen beschikbaar zijn. Dit draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om de woningbouwproductie te versnellen.

5. *Een intentieovereenkomst met een voorschotbijdrage op kostenverhaal zorgt ervoor dat de ambtelijke inzet gedekt wordt*

Tot nu toe draagt de gemeente een (financieel) risico doordat er veel ambtelijke uren aan een facilitair project worden besteed. Deze uren kunnen niet tegelijkertijd op andere projecten ingezet worden. Daarom is het van belang duidelijke afspraken te maken over de inzet, maar ook over de dekking van deze inzet, zodat de gemeente er niet bij in schiet. Met een intentieovereenkomst kunnen afspraken gemaakt worden over deze kosten, bijvoorbeeld door een voorschotbijdrage kostenverhaal.

Wat binne de alternativen

1. *Geen Nota Grondbeleid aan de raad voorstellen*

Dan is er geen grondslag om uitvoering te geven aan het grondbeleid en zijn er geen kaders waarbinnen het college uitvoering kan geven aan maatschappelijke doelen.

2. *Ander type grondbeleid kiezen*

Het college kan de raad voorstellen om voor alleen een actief of alleen een facilitair grondbeleid. Bij alleen actief grondbeleid moet de gemeente alleen maar gronden aankopen, plannen vormen, ontwikkelen en kavels uitgeven. Bij alleen facilitair grondbeleid reageert de gemeente alleen op de marktinitiatieven. Hierbij beperkt de gemeente zichzelf, omdat de gemeente zowel zelf invloed wil uitoefenen op de gebiedsontwikkeling, maar ook goede initiatieven wil ondersteunen. Dit sluit ook aan bij de Omgevingswet, de ja-mits gedachte. Op die manier kan de gemeente alsnog invloed uitoefenen. Daarom stellen we voor om te kiezen voor situationeel grondbeleid, zodat per project of per initiatief beoordeeld kan worden welk type grondbeleid het beste in die situatie past.

3. *Geen budget Algemene kosten Grondzaken voorstellen*

Dan is er geen grondslag om kosten te maken voor het uitvoeren van diverse grondzaken. Dat zou betekenen dat er in sommige gevallen geen uitvoering kan worden gegeven aan het juridisch goed organiseren van eigendomssituaties, recht van opstallen en dergelijke, want daar zijn soms taxaties voor nodig om marktconform handelen te waarborgen. Daarnaast lopen aankooptrajecten dan vertraging op omdat voor inzet middelen nodig zijn en die moeten apart aangevraagd worden.

4. *Geen Algemeen Voorbereidingskrediet Woningbouw voorstellen*

Met behulp van dit algemene voorbereidingskrediet willen we zorgen dat de woningbouwproductie versneld wordt. Zonder dit krediet is het mogelijk dat er onnodig vertraging opgelopen wordt, doordat ambtelijke capaciteit wordt besteed aan het schrijven van voorstellen om per project voorbereidingskrediet aan te vragen.

5. *Reserve grondbedrijf inrichten*

In Tytsjerksteradiel hebben we geen Reserve Grondbedrijf. In veel gemeenten is dit wel het geval. Met het instellen van de Reserve Grondbedrijf wordt de financiële huishouding van de grondexploitaties gescheiden van de overige gemeentelijke

taken. Het is een alternatief om te onderzoeken of een Reserve Grondbedrijf bijdraagt aan de ontwikkeling van de woningbouw. We denken echter dat met het Algemeen Voorbereidingskrediet Woningbouw dit doel beter bereikt kan worden.

Wat binne de risiko's

1. *In de uitvoering van het grondbeleid kunnen er situaties zijn waarvoor in deze Concept Nota Grondbeleid geen richting is gegeven.*
Omdat de Concept Nota Grondbeleid breed is ingestoken en voor een gebiedsontwikkeling met situationeel grondbeleid een afwegingskader is vormgegeven, wordt dit risico niet groot geacht. Daarnaast biedt het wettelijk kader en de beginselen van behoorlijk bestuur op hoofdlijnen richtlijnen waaraan de gemeente zich in elke situatie moet houden.
2. *Tijdens de kadernota is dit verzoek niet opgenomen in de motie M-7-1 van de raad*
De raad heeft nog niet uitgesproken dat ze een budget voor Algemene kosten grondzaken willen opnemen in de begroting. Echter is nu in verband met de Concept Nota Grondbeleid de noodzaak duidelijker dat het eventuele aankooptrajecten kan versnellen en daarom wordt verwacht dat de raad hier positief in zal stemmen.
3. *De BBV-regels van voorbereidingskredieten zijn van toepassing*
Dit betekent dat de planvorming binnen vijf jaar na het openen van het voorbereidingskrediet van het specifieke project moet leiden tot het vaststellen van een grondexploitatie. Is dat niet het geval, dan vallen de kosten ten laste van de Algemene Reserve.
4. *De beschikbare middelen mogen alleen aangewend worden voor projecten met een projectplan die gericht is op het ontwikkelen van woningbouw*
Dit betekent dat er alleen gelden overgeheveld kunnen worden naar een projectspecifiek voorbereidingskrediet waarbij in de omschrijving van het project is omschreven dat de ambtelijke capaciteit ingezet wordt om woningbouw te realiseren.
5. *Het is nog niet zeker dat een project van een marktpartij doorgaat*
Op het moment dat er een intentieovereenkomst wordt gesloten, is het nog niet 100% zeker dat de voorgestelde gebiedsontwikkeling plaats kan vinden. Op het moment van het sluiten van de intentieovereenkomst, voldoet het plan in grote lijnen aan de voorgestelde kaders, maar het plan moet nog wel verder in detail uitgewerkt worden. Het risico wordt klein geacht omdat het college eerst om een principebesluit wordt gevraagd voordat de intentieovereenkomst wordt gesloten.

Finânsjes

De Concept Nota Grondbeleid 2026-2029 is grotendeels een voorzetting van het huidige beleid en daarom beperken de financiële gevolgen van het voorgestelde beleid zich met name tot de wijzigingen in de toelichting van dit raadsvoorstel.

De kosten van taxaties en dergelijke kunnen soms gedekt worden door grondverkoop, maar de kosten om te beoordelen of er gronden aangekocht kunnen worden, kunnen vaak niet gedekt worden. Als het niet leidt tot een grondaankoop, dan moet er budget voor beschikbaar zijn gesteld. Met de € 50.000 wordt er gezorgd dat er dekking is voor diverse aankooptrajecten, taxaties t.b.v. verwachte aankopen/verkoop en overige relevante kosten die grondzaken moet maken. Het budget voor Grondzaken van € 50.000 voor deze taken nemen we mee zowel voor 2025 als voor 2026 en verder ten laste van het begrotingssaldo.

Daarnaast wordt er jaarlijks € 250.000 beschikbaar gesteld ten laste van de Algemene Reserve voor de jaren 2026-2029 (over de hele periode dus € 1 miljoen). Hieruit kan per woningbouwproject een voorbereidingskrediet van maximaal € 50.000 gehaald worden. Dit betekent dat er per jaar maximaal 5 woningbouwprojecten van € 50.000 voorbereidingskrediet opgestart kunnen worden. We nemen dit mee in de begroting 2026-

2029. Hiermee wordt voldaan aan de politieke behoefte om meer te doen aan de woningbouwversnelling, één van de grote opgaven die deze gemeente heeft.

Opiniërende behandeling

Om richting te geven aan het vervolgproces worden de volgende opiniërende vragen aan de raad voorgelegd:

1. Is de raad het met het college eens dat een (actief) situationeel grondbeleid het beste type grondbeleid is wat aansluit bij de maatschappelijke doelen van de gemeente?
2. Herkent de raad zich in het voorgestelde Nota Grondbeleid?
3. Bent u met het college eens dat er een budget nodig is voor kosten van onder andere taxaties, aankoopkosten, advieskosten en dergelijke kosten?
4. Is de raad het met het college eens dat een algemeen voorbereidingskrediet woningbouw kan helpen om de woningbouw in de gemeente te versnellen en beter te acteren op actiever grondbeleid?
5. Bent u het ermee eens dat, in het geval dat er gekozen wordt voor facilitair grondbeleid, het college voorstelt om een intentieovereenkomst te sluiten met daarin opgenomen een voorschotbijdrage op het kostenverhaal?

Indien er geen grote wijzigingen plaats hoeven te vinden op het door het college voorgestelde Concept Nota Grondbeleid 2026-2029, zal de nota in de raad van 9 oktober 2025 ter vaststelling worden aangeboden.

Burgum, 19 augustus 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

dhr. drs. J. Krul

mevr. C. Schokker-Strampel