



MEMO

Voor : Gemeenteraad, Fractie PRO Sliedrecht t.a.v. mevrouw Visser en de heer Verheij

Van : Wethouder Bijderwieden

Datum : 23 januari 2025

Betreft : Technische vragen Raadsvoorstel Grondbeleid

Op 20 januari 2025 heeft u technische vragen gesteld over het raadsvoorstel Grondbeleid. Hierbij stuur ik de beantwoording op deze vragen.

- 1. Welke specifieke criteria worden gehanteerd om te bepalen of actief of faciliterend grondbeleid wordt toegepast bij een project?*

De specifieke criteria voor het toepassen van actief grondbeleid zijn:

- De grond is bij de aanvang van de planvorming in eigendom van de gemeente.
- Onderhandelingen over het te realiseren bouwprogramma en het kostenverhaal met de grondeigenaar dreigen vast te lopen bij een project waarvan de gemeente de planvorming is gestart (bij de gemeentelijke regierol 'Regisseren').

In de overige gevallen wordt faciliterend grondbeleid toegepast.

- 2. Hoe worden de grondprijzen vastgesteld voor verschillende functies, zoals sociale huurwoningen, bedrijventerreinen, en commerciële ruimtes?*

In de Nota Grondbeleid 2025 wordt de methodiek vastgelegd die gebruikt wordt om de grondwaarde per functie te bepalen.

- Residuele grondwaarde: De marktwaarde per woning verminderd met de bouwkosten per woning resulteert in de residuele grondwaarde van de woning.
- Comparatieve methode: Onderzoek naar vergelijkbare objecten, om de grondprijs te bepalen.
- Prestatie afspraken lange termijn (PALT-afspraken): Regionaal worden afspraken gemaakt over de grondprijs voor sociale huurwoningen tussen gemeenten en woningcorporaties.
- Vaste grondprijs: De vaste grondprijs wordt vastgelegd in een grondprijzenbrief. Deze grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de index opgenomen in de kadernota.
- Taxatie: Een taxatierapport wordt opgesteld door een onafhankelijk taxateur om de grondwaarde te bepalen.

- 3. Welke stappen omvat het proces om van minnelijke verwerving naar onteigening over te gaan?*

De eerste stap in het proces van grondverwerving is het opstellen van een verwervingsstrategie om te bepalen of de grond noodzakelijk is voor het betreffende project. Indien dit het geval is, wordt te allen tijde gestreefd naar minnelijke verwerving. Mocht minnelijke verwerving niet succesvol blijken en is de grond onmiskenbaar essentieel voor de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee het algemene belang van de ontwikkeling, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om publiekrechtelijke instrumenten zoals het voorkeursrecht onder de Omgevingswet (Wvg) toe te passen. Als vervolgstap kan een onteigeningsprocedure worden gestart om de benodigde grond te verwerven ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling.

- 4. Hoe wordt de schadeloosstelling bij het proces van onteigening bepaald?*

De regels voor onteigening zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het proces van onteigening omvat drie fasen: de onteigeningsbeschikking en bekrachtiging, de schadeloosstellingsprocedure en de inschrijving van de onteigeningsakte.

Conform de Omgevingswet moet alle schade die het directe en noodzakelijke gevolg is van onteigening worden vergoed. Dit omvat: de waarde van de onteigende eigendom, de waardevermindering van het resterende, niet-onteigende deel en de bijkomende kosten. Deze waardebepaling en schadeberekening worden vastgesteld door middel van onteigeningstaxaties.

5. Hoe wordt in de nota rekening gehouden met de eisen uit het Didam-arrest voor gelijkheid bij grondtransacties?

Het Didam-arrest houdt specifiek in dat we bij verkoop van vastgoed of grond gelijke kansen bieden aan alle gegadigden. De beschrijving van deze werkwijze is niet gedetailleerd opgenomen in de nota Grondbeleid, maar omvat een openbare selectie procedure en een publicatie tot het voornemen van de verkoop.

6. Wat zijn de belangrijkste verschillen tussen de Nota Grondbeleid 2015 en de Nota Grondbeleid 2025?

In zowel de nota Grondbeleid 2015 als in de nota Grondbeleid 2025 is het voeren van faciliterend grondbeleid het uitgangspunt. Het belangrijkste verschil is dat er in de nieuwe nota concreet invulling wordt gegeven aan 'de tenzij...', zoals in de oude nota was verwoord. De uitzondering om wel actief grondbeleid te voeren zijn concreet vastgelegd in de regierollen 'Ontwikkelen' en 'Regisseren', zoals die in de nieuwe nota zijn omschreven.

7. Wat is de aanleiding van de aanpassing van het grondbeleid?

In juni 2023 heeft de minister de kamerbrief Modernisering van het grondbeleid ter informatie aan de Tweede Kamer voorgelegd. In deze brief wordt beschreven hoe het grondbeleid kan bijdragen aan gebiedsontwikkeling. Gebiedsontwikkeling betreft complexe vraagstukken die fundamenteel van aard zijn. In de gemeente Sliedrecht vinden grote en complexe gebiedsontwikkelingen plaats, vooral door het Programma Ruimtelijke Vernieuwing (PRV). De Nota Grondbeleid legt de basis vast voor de omgang met grond binnen gebiedsontwikkeling en ruimtelijke initiatieven.

8. Hoe wordt het financiële risico van grondexploitaties beheerst?

Grondexploitatie brengt altijd financiële risico's met zich mee, ongeacht de gemeente, locatie of het project. De eerste beheersingsmaatregel is faciliteren grondbeleid te voeren, waardoor de risico's bij de betreffende marktpartij blijft. De risico's van de gemeentelijke grondexploitaties worden beheerst door middel van risicomanagement. Hierbij is het essentieel dat alle risico's duidelijk worden geïdentificeerd en financieel vertaald. Dit bevordert transparantie in het besluitvormingsproces en helpt bij het maken van de juiste afwegingen. Het risicomanagement binnen de gemeente Sliedrecht omvat onder andere het bepalen van de omvang van het weerstandsvermogen en het organiseren van een risico-inventarisatie binnen een project. De kwaliteit van de risico-inventarisatie wordt bepaald door het tijdig vaststellen en toepassen van de juiste instrumenten.

9. Hoe wordt het weerstandsvermogen berekend?

Hoe het weerstandsvermogen wordt berekend, is vastgelegd in de door de raad vastgestelde Nota weerstandsvermogen en risicobeheersing. Volledigheidshalve hebben we hieronder de betreffende paragraaf uit de vastgestelde nota opgenomen waarin is bepaald hoe het weerstandsvermogen wordt berekend:

3.2 Weerstandsvermogen

Om te bepalen hoe de verhouding is tussen benodigde weerstandscapaciteit en beschikbare weerstandscapaciteit wordt de term weerstandsvermogen gebruikt. Deze wordt als volgt berekend:

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Risicoprofiel}}$$

Het weerstandsvermogen is voldoende wanneer de beschikbare weerstandscapaciteit groter dan of gelijk is aan de benodigde weerstandscapaciteit. Er is hiervoor geen norm vanuit de wetgever gesteld. Voor de beoordeling van de uitkomst van de ratio weerstandsvermogen wordt uitgegaan van de veel gebruikte waarderingstabel van de Universiteit Twente en het Nederlands Adviesbureau voor Risicobeheersing.

Categorie	Ratio weerstandsvermogen	Betekenis
A	$> 2,0$	Uitstekend
B	$1,4 \leq x \leq 2,0$	Ruim voldoende
C	$1,0 \leq x \leq 1,4$	Voldoende
D	$0,8 \leq x \leq 1,0$	Matig
E	$0,6 \leq x \leq 0,8$	Onvoldoende
F	$< 0,6$	Ruim onvoldoende

Als streefwaarde voor het weerstandsvermogen streeft Sliedrecht een ratio van 1,0 na. Daarmee is voldoende dekking voor het risicoprofiel aanwezig en wordt niet onnodig beslag gelegd op middelen die ten behoeve van de beleidsdoelstellingen kunnen worden ingezet.

Indien de ratio lager is dan 1,0 zullen er maatregelen worden genomen om deze ratio weer op 1,0 te verkrijgen. In het eerstvolgende P&C-document zal een uiteenzetting van deze maatregelen worden opgenomen om weer op deze streefwaarde te geraken.

10. Welke mechanismen zijn er ingebouwd om ervoor te zorgen dat marktpartijen ook sociale en duurzame doelen nastreven in projecten waar faciliterend grondbeleid wordt toegepast?

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente Sliedrecht de rol om bij een wijziging van een omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), het plan van de initiatiefnemer te toetsen op onder andere het bestaande beleid, waar de sociale en duurzame doelen zijn vastgelegd.

11. Welke procedure is er om het kostenverhaal te waarborgen bij ruimtelijke projecten?

Bij ruimtelijke projecten dient de initiatiefnemer, in het kader van de Omgevingswet, een wijziging van een omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te initiëren voor de realisatie van het project. De gemeente Sliedrecht is wettelijk verplicht om bij dergelijke ruimtelijke projecten kostenverhaal toe te passen. Dit kostenverhaal kan zowel privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Privaatrechtelijk kostenverhaal kan worden geborgd door middel van het aangaan van een anterieure overeenkomst of een posterieure overeenkomst, welke voortvloeit uit één van de eerder genoemde procedures. Mocht er geen overeenkomst mogelijk zijn, dan kan publiekrechtelijk kostenverhaal worden toegepast. Bij publiekrechtelijk kostenverhaal worden kostenverhaalsregels opgenomen in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

12. Hoe worden de kosten van het kostenverhaal geïnd bij marktpartijen?

Zie antwoord, vraag 11.

13. Welke monitoring- en evaluatiesystemen worden ingezet om de voortgang van het grondbeleid en bijbehorende projecten te volgen?

Bij de gemeente Sliedrecht werken planeconomen binnen het team ruimtelijk beleid. Hun taak is onder andere om bij ruimtelijke projecten het grondbeleid te waarborgen.

14. Hoe wordt het publiek-privaat samenspel geregeld bij complexe projecten, zoals de binnenstedelijke herstructurering of grootschalige woningbouw?

De gemeente Sliedrecht vervult conform de Omgevingswet een publieke rol, maar kan ook een private rol vervullen door middel van het instrumentarium dat is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota Grondbeleid. Daarnaast dient de gemeente Sliedrecht bij gebiedsontwikkeling samen te werken met verschillende private partijen, zoals een woningcorporatie en projectontwikkelaars. Om de samenwerking gestructureerd en efficiënt te laten verlopen, worden er onder andere samenwerkingsovereenkomsten en realisatieovereenkomsten met de betreffende partij(en) opgesteld, waarin concrete afspraken over het project zijn vastgelegd.

Binnen het project binnenstedelijke herstructurering wordt in feite al uitvoering gegeven aan de nieuwe Nota Grondbeleid. Voor de locaties die in eigendom van de gemeente wordt actief grondbeleid gevoerd, voor de locaties in eigendom van Tablis Wonen wordt faciliterend grondbeleid gevoerd.