

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	29 september 2025
Voorstelnummer	D875584
Datum raadsvoorstel	2 juli 2025
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	15 september 2025
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Vastgoed
Opsteller	Marieke Bremmer
Datum B&W besluit	2 september 2025
Bijlagen:	2

Onderwerp : Nota Grondbeleid 2025-2029 gemeente Heiloo

Voorgesteld

De Raad besluit:

1. De Nota Grondbeleid 2025-2029 vast te stellen.
2. De Nota Grondbeleid 2017 te laten vervallen.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Door veranderingen in de maatschappij, economie en wetgeving, én vanwege verplichtingen uit de financiële regels, is het belangrijk om het gemeentelijk grondbeleid opnieuw te bekijken. Zo kan de gemeente ook in de toekomst haar doelen blijven realiseren. Als we terugkijken op de Nota Grondbeleid 2017, zien we dat er in die periode veel is veranderd door maatschappelijke, juridische en economische ontwikkelingen. Zulke ontwikkelingen zorgen ervoor dat de manier van werken verandert, net als de rol van verschillende betrokken partijen. Dit kan invloed hebben op hoe de gemeente haar grondbeleid uitvoert.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Op 11 december 2017 heeft de gemeenteraad de Nota Grondbeleid 2017 vastgesteld. Deze wordt nu geactualiseerd.

Wet- en regelgeving

Welke vorm van grondbeleid een gemeente voert is een politieke keuze van de gemeenteraad. Deze kan per ruimtelijke ontwikkeling of project verschillen. Er is echter een aantal kaders waar de gemeente rekening mee moet houden. Denk aan **Europees- en rijksbeleid** (zoals staatssteunregelingen, de Omgevingswet en het Klimaatakkoord), het **provinciaal beleid** (zoals RES, Provinciale omgevingsverordening en natuur- en milieuvergunningen) en **gemeentelijk beleid** (zoals Omgevingsplan en duurzaamheid) die van invloed zijn op het gemeentelijk grondbeleid.

Lokaal beleid en bestuurlijke doelen

In deze Nota staat welk beleid de gemeente voert en welke instrumenten de gemeente inzet om het beleid uit te voeren. De uitgangspunten van het grondbeleid vormen een belangrijk instrument van de kaderstellende rol van de gemeenteraad. Daarin kan de raad bijvoorbeeld aangeven of de gemeentegrond zelf aankoopt (en dus een actief beleid voert) of dit volledig overlaat aan de markt (en dus meer een regisserende rol heeft).

Organisatiedoelen

De gemeente Heiloo heeft een aantal strategische en financiële doelen, die zij met de Nota Grondbeleid wil bereiken:

- *Actief sturen op woningbouw met focus op betaalbaarheid:* De gemeente wil actief grondbeleid voeren om voldoende woningbouwlocaties te realiseren, met nadruk op sociale huur en betaalbare koopwoningen;
- *Ruimtelijke kwaliteit en identiteit behouden:* Ontwikkelingen moeten passen binnen het karakter van Heiloo, met respect voor landschap, cultuurhistorie en de identiteit van de kernen;
- *Duurzame gebiedsontwikkeling bevorderen:* Grondbeleid inzetten als instrument voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulaire economie;
- *Financieel verantwoord en transparant grondbeleid:* Beheersing van financiële risico's en transparantie in grondexploitaties;
- *Samenwerking met marktpartijen en inwoners versterken:* De gemeente werkt samen met ontwikkelaars en grondeigenaren via anterieure overeenkomsten en betreft inwoners bij de planvorming;
- *Transparante besluitvorming en verantwoording:* Heldere kaders en verantwoording richting de gemeenteraad en inwoners.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

1.1 Het is wenselijk om enkele beleidsuitgangspunten ongewijzigd op te nemen in de Nota Grondbeleid 2025-2029.

- Het betreft de beleidsuitgangspunten **1, 3, 6, 7, 8, 9, 10 en 12**

Deze beleidsuitgangspunten zijn eerder opgenomen in de Nota Grondbeleid 2017. Gedurende de looptijd van deze nota is gebleken dat deze beleidsuitgangspunten goed werkbaar zijn. Er is geen aanleiding om deze uitgangspunten te wijzigen.

1.2 Gedurende de looptijd van de Nota Grondbeleid is gebleken dat enkele punten aanpassing behoeven om slagvaardig te kunnen handelen.

- *Het betreft beleidsuitgangspunt 2*

Grondaankopen van maximaal € 1.000.000 kosten koper, kunnen zonder raadsbesluit door het college worden aangekocht. De verantwoording hiervan vindt plaats in de eerstvolgende Nota Grondexploitatie. Om slagvaardig en snel te kunnen handelen is het in bepaalde gevallen wenselijk zonder raadsbesluit gronden te kunnen verwerven.

- *Het betreft de beleidsuitgangspunt 11.*

In de Nota Grondbeleid 2017 is vastgelegd dat de gemeente terughoudend omgaat met de uitgifte van gronden in erfpacht en dat gronduitgifte in principe verloopt via verkoop.

Een belangrijk voordeel van erfpacht is dat de grond in eigendom blijft bij de gemeente, waarmee zij regie over het grondgebruik behoudt. Om meer flexibiliteit te verkrijgen is het wenselijk de optie tot uitgifte in erfpacht niet per definitie uit te sluiten. Het is daarmee raadzaam om per uitgifte zorgvuldig af te wegen welke vorm van uitgifte het meest geschikt is, rekening houdend met de specifieke kenmerken van het project.

1.3 Door de komst van de Omgevingswet is het noodzakelijk om enkele beleidsuitgangspunten te wijzigen.

- *Het betreft de beleidsuitgangspunten 4 en 5*

De komst van de Omgevingswet heeft ook invloed op de Nota Grondbeleid. Er zijn nieuwe instrumenten, grondslagen en termen geïntroduceerd. Om de Nota Grondbeleid hier op aan te laten sluiten is het noodzakelijk om enkele beleidsuitgangspunten te wijzigen ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2017. Het omvat met name wijzigingen in de gebruikte termen en grondslagen en niet zozeer inhoudelijke wijzigingen.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het college heeft geen alternatieven overwogen, aangezien het voorgestelde beleid als noodzakelijk en passend wordt beschouwd binnen de huidige beleids- en financiële kaders.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing

RISICO'S

Enkele van de belangrijkste risico's zijn:

- *Marktrisico*: De waarde van grond kan fluctueren door veranderingen in de vastgoedmarkt. Dit kan leiden tot lagere verkoopprijzen of een lagere vraag naar ontwikkelde percelen;
- *Beleggingsrisico*: Overheden of projectontwikkelaars investeren aanzienlijke middelen in de aankoop en ontwikkeling van grond. Onvoorziene ontwikkelingen, zoals een stagnatie in de markt of een vertraging in vergunningen, kunnen de winstgevendheid onder druk zetten;

- *Wet- en regelgeving*: Grondexploitatie wordt sterk beïnvloed door wet- en regelgeving. Veranderingen in deze regels kunnen de ontwikkeling van een project vertragen of de haalbaarheid ervan in gevaar brengen;
- *Omgevingsrisico's*: Grond kan onvoorziene milieukwesties met zich meebrengen, zoals bodemverontreiniging of natuurbeschermingsgebieden, die de kosten verhogen of de ontwikkeling bemoeilijken;
- *Financieringsrisico*: Het verkrijgen van financiering voor een project kan problematisch zijn als er onzekerheden zijn over de marktomstandigheden, de kosten of de verwachte opbrengsten.

De gemeente voert een actief risicomanagement door:

- de uitgangspunten de lopende grondexploitaties continu te monitoren en zo nodig bij te stellen;
- de onderdelen van de planontwikkeling realistisch in te schatten;
- activiteiten in het planontwikkelingsproces te toetsen aan vastgestelde financiële kaders en het planresultaat te toetsen aan de mogelijkheden en onmogelijkheden van het weerstandsvermogen van de gemeente.

FINANCIËN

De vaststelling van de Nota Grondbeleid heeft geen directe gevolgen op de begroting of op de lopende grondexploitaties. Binnen de gemeente Heiloo is de bestemmingsreserve grote projecten als incidenteel weerstandsvermogen aangemerkt. Deze reserve is de enige vrije reserve binnen de grondexploitatie en vergelijkbaar met de Algemene reserve op concernniveau, met als primaire doelstelling het afdekken van risico's die direct gerelateerd zijn aan het taakgebied grondexploitatie.

DUURZAAMHEID

Via grondbeleid kan het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid in ruimtelijke plannen mede worden vormgegeven. De gemeente kan binnen haar privaat- en publiekrechtelijke mogelijkheden eisen of ambities stellen dan wel overeenkomen met betrekking tot duurzaamheid.

PARTICIPATIE

De Nota Grondbeleid biedt de raad een kader om ruimtelijke, programmatische en contractuele beleidsdoelstellingen mogelijk te maken. Deze beleidsdoelstellingen zijn vaak onderwerp van participatie. Om deze reden vindt er ten aanzien van de Nota Grondbeleid geen participatie plaats. De Nota wordt na vaststelling openbaar.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van de Nota Grondbeleid 2025-2029 wordt deze gepubliceerd op de website van de gemeente Heiloo en op overheid.nl.

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Nota Grondbeleid 2025-2029 gemeente Heiloo
- Raadsbesluit Nota Grondbeleid 2025-2029 gemeente Heiloo

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Nota Grondbeleid 2017 gemeente Heiloo

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



A. Babaoğlu
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester