

**Datum**

14 oktober 2024

Ons Kenmerk

DSO/10786723

RIS319970

Geamendeerd voorstel van het college inzake Nota Grondbeleid 2024 en verder

Om de grote ruimtelijke ambities, denk in het bijzonder aan woningbouw, van de gemeente in het ruimtelijk domein mogelijk te maken is een actievere houding in het grondbeleid nodig. De behoefte aan een actiever grondbeleid neemt toe, zowel bij de gemeente Den Haag als bij veel andere gemeenten in Nederland. Dit is nodig om de dynamische en complexe eisen van moderne stedelijke ontwikkeling op een effectieve en efficiënte wijze aan te pakken. Met een actievere houding kan de gemeente via grondposities meer sturen op gemeentelijke ambities in (gebieds)ontwikkelingen. Bovendien is met de invoering van de nieuwe Omgevingswet een nieuwe manier van integraal werken en denken noodzakelijk, wat invloed heeft op het grondbeleid. De Nota Grondbeleid 2024 en verder geeft invulling aan deze veranderingen en behoeften, en vervangt de Nota Grondbeleid 2019.

Het grondbeleid is één van de instrumenten om ambities op het gebied van ruimtelijk en sectoraal beleid te realiseren, naast de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening. De Nota is een overkoepelend beleidsdocument voor het uitvoerend beleid, zoals het Grondprijzenkader, Uitgifte- en Erfpachtkader, en nog op te stellen beleid, zoals het Verwervingskader en de Nota Kostenverhaal.

In de Nota Grondbeleid 2024 en verder staat regie voeren centraal, ofwel regisserend grondbeleid, passend bij de uitdagingen van vandaag. In deze nota is uitgewerkt hoe de gemeente per situatie kan bepalen of regie van de gemeente noodzakelijk is en zo ja, welke inzet daarvoor noodzakelijk is.

De Nota Grondbeleid 2024 en verder maakt geen keuzes over welke gemeentelijke ambities het belangrijkst zijn of waar die moeten worden verwezenlijkt. De inhoudelijke afweging daarvan hoort niet bij de kaders van het grondbeleid. Voor duurzaamheid geldt evenwel tijdelijk dat, vooruitlopend op de vastlegging van een beleidskader over toekomstbestendig bouwen, maatregelen zoals CO₂-reductie tijdens de gebruiks- en realisatiefase, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen als belangrijk gunningscriterium bij openbare selectieprocedures worden opgenomen. Het uitgangspunt is dat het puntensysteem natuurinclusief bouwen en de wegwijzer klimaatadaptatie worden gehanteerd. Daarnaast wordt gestuurd op een zo laag mogelijke CO₂-footprint. De gemeente zal vervolgens de overeengekomen duurzaamheidsprestaties contractueel vastleggen.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 14 oktober 2024,

besluit:

- I. te wijzigen het te voeren grondbeleid van faciliterend grondbeleid, met waar nodig inzet van actief grondbeleid onder de in de nota grondbeleid 2019 genoemde voorwaarden, naar regisserend grondbeleid, waarbij regie voeren centraal staat en per situatie wordt bepaald welke regie vanuit de gemeente noodzakelijk is;
- II. te wijzigen de duur van de Nota Grondbeleid 2024 en verder waarbij geldt dat de Nota Grondbeleid 2024 en verder voor onbepaalde duur wordt gebruikt als overkoepelend beleid voor het uitvoerende beleid, zoals het Grondprijzenkader en het Uitgifte-en Erfpachtkader, en het nog op te stellen beleid, zoals het Verwervingskader en de Nota Kostenverhaal;
- III. in te stemmen met het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen als belangrijk gunningscriterium (onder andere de ambities voor CO₂-reductie tijdens de gebruiks- en realisatiefase waarbij een ambitieus reductiepad beter scoort en het puntensysteem natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen) bij openbare selectieprocedures en het contractueel vastleggen van overeengekomen duurzaamheidprestaties, vooruitlopend op de vastlegging van het beleidskader over toekomstbestendig bouwen;
- IV. vast te stellen de Nota Grondbeleid 2024 en verder;
- V. in te trekken de Nota Grondbeleid 2019 (RIS 302035);
- VI. ***In te stemmen met het opnemen van leefbaarheid en voorzieningen als belangrijk maatschappelijk thema en mee te nemen in de inhoudelijke afweging van de diverse beleidsambities voorafgaand aan de inzet van de instrumenten uit het grondbeleid:**

***In paragraaf 3.1 van de Nota Grondbeleid de volgende tekst toe te voegen:**
Het grondbeleid richt zich op de maatschappelijke thema's waaraan de gemeente de komende jaren vorm geeft in de gebiedsontwikkelingen. Kwaliteit toevoegen staat daarbij voorop. De maatschappelijke thema's hebben een plek in zes lange termijnambities, die zijn opgenomen in het Ambitiedocument omgevingsvisie Den Haag (RIS309993):

- **Rechtvaardig en inclusief Den Haag**
- **Betaalbare, toegankelijke en toekomstbestendige woningvoorraad**
- **Klimaatbestendig, klimaatneutraal en natuurinclusief Den Haag**
- **Economisch vitaal Den Haag**
- **Gezond en veilig Den Haag**
- **Duurzaam bereikbaar Den Haag**

***In de genoemde ambities en de (nog vast te stellen) Omgevingsvisie gaat het niet alleen om de fysieke randvoorwaarden van de fysieke leefomgeving, maar ook de daarmee samenhangende maatschappelijke opgaven zoals leefbaarheid en voldoende voorzieningen.**

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Den Haag groeit, maar niet in oppervlakte. Steeds meer mensen willen hier wonen, werken, ondernemen en ontspannen. Ineengeklemd door zee, groengebieden en onze buurgemeenten, blijft de ruimte echter beperkt. Grond is in onze mooie stad dan ook een schaars goed. Toekomstgericht grondbeleid van de gemeente - inspelend op de uiteenlopende behoeften van bewoners, ondernemers en bezoekers - is daarom noodzakelijk en urgent. Want alleen dan kan Den Haag floreren en blijven vernieuwen.

Grondbeleid is een middel om te sturen op het realiseren van deze maatschappelijke doelstellingen in het ruimtelijk domein. Grondbeleid is daarbij volgend op de ambities en doelen zoals vastgelegd in de toekomstige Omgevingsvisie. Vaststelling van de Omgevingsvisie wordt voorzien in 2025. Het biedt ons als gemeente belangrijke instrumenten voor het uitvoeren en bereiken van die doelstellingen, in samenwerking met andere partijen en naast onze publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.

Met een actievere houding kan de gemeente via grondposities meer sturen op gemeentelijke ambities in (gebieds)ontwikkelingen. Er zijn verschillende manieren om 'actiever' grondbeleid te voeren. Hier lichten wij de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vorige nota uit 2019 toe:

1. Van 'faciliterend grondbeleid, tenzij' naar 'regisserend grondbeleid'. Regisserend grondbeleid is per situatie bepalen hoe de gemeente regie wil voeren, waarbij in de nota een integrale afweging (optimale mix tussen maatschappelijke meerwaarde en financiële opbrengsten) is opgenomen om gemeentelijke ambities te verwezenlijken met de daarbij best passende gemeentelijke rol. De Nota grondbeleid 2019 was gericht op faciliterend grondbeleid met waar nodig de mogelijkheid tot actief grondbeleid. In deze nota is gekozen om per situatie te bepalen of regie van de gemeente noodzakelijk is en zo ja, welke inzet daarvoor noodzakelijk is. Dit heet regisserend grondbeleid.
2. In de Nota wordt de afweging 'hoe grondbeleid te voeren' gepositioneerd. Dat wil zeggen wanneer, waarom en in welke vormen kan de gemeente grondbeleid inzetten. In de Nota worden geen keuzes gemaakt over welke gemeentelijke ambities het belangrijkste zijn of waar die moeten worden verwezenlijkt. In afwijking hiervan zal de gemeente tijdelijk via de Nota sturen op het realiseren van haar duurzaamheidsambities. De gemeente zal in openbare selectieprocedures bij de gunningscriteria punten toekennen aan onder andere CO₂-reductie tijdens de gebruiks- en realisatiefase, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Zodra het beleidskader voor toekomstbestendig bouwen is vastgesteld, borgt dat kader de inhoudelijke beleidsafweging ten opzichte van andere beleidsambities (wonen, economie, et cetera) en in hoeverre duurzaamheidsmaatregelen een bijdrage leveren aan de opgave of ontwikkeling.
3. De Nota verwijst naar twee reserves: De bestaande Reserve Strategisch Vastgoed Stadsontwikkeling (SVS) en de nieuwe Reserve Voorfinanciering Actief Grondbeleid.
 - De bestaande Reserve Strategisch Vastgoed Stadsontwikkeling dient ter dekking van de exploitatiesaldi (inclusief kapitaallasten) van het vastgoed dat strategisch wordt aangekocht. Hieruit kunnen de exploitatie- en kapitaallasten van strategische verwervingen worden gedekt.
 - De nieuwe, revolverende, Reserve Voorfinanciering Actief Grondbeleid dient ter dekking van de exploitatiesaldi (inclusief kapitaallasten) van het vastgoed dat wordt aangekocht als gevolg van het niet heruitgeven van een tijdelijk recht van erfpacht dat expireert.
4. De Nota is zo ingericht dat deze voor langere duur bruikbaar is. Het is een overkoepelend beleidsdocument voor het uitvoerend beleid. Zo wordt verwezen naar het Grondprijzenkader,

Uitgifte- en Erfpachtkader, en het nog op te stellen Verwervingskader en de Nota Kostenverhaal.

Met het vaststellen van de nieuwe Nota Grondbeleid, wordt de vigerende Nota Grondbeleid 2019 ingetrokken.

Financieel

De Nota Grondbeleid heeft zelf nog geen directe financiële gevolgen voor de gemeente. Dit komt doordat de Nota voornamelijk fungeert als een beleidsmatig kader dat de uitgangspunten, doelen en strategieën voor het gemeentelijke grondbeleid beschrijft. Het document zelf leidt dus niet tot directe uitgaven of inkomsten, maar biedt richtlijnen voor hoe de gemeente met haar grondbeleid wil omgaan. Beslissingen die te zijner tijd in vervolg op de Nota worden genomen, kunnen natuurlijk wel financiële gevolgen hebben.

Belangrijke richtlijnen die in het vervolg mogelijk financiële gevolgen hebben uit de Nota zijn:

1. De rolkeuze wordt bepaald op basis van een integrale afweging. In deze integrale afweging zit een financiële afweging waarbij ook breder kan worden gekeken naar geldstromen die de gemeentebegroting beïnvloeden dan enkel het grondexploitatie resultaat. Dit is een mogelijkheid en geen verplichting.
2. De eerste principes voor verwerving en kostenverhaal staan in de Nota opgenomen. Dit geeft een aanzet voor hoe verwerving en kostenverhaal mogelijk is. De uitwerking hiervan komt in het Verwervingskader en Nota kostenverhaal.
3. De Nota verwijst naar een nieuwe reserve. Het instellen van de Reserve Voorfinanciering Actief Grondbeleid wordt opgenomen in de begroting 2025.

Waarom een nieuwe reserve?

Een aanzienlijk deel van het bestaande grondbezit van de gemeente betreft tijdelijke erfpachtrechten die de komende jaren aflopen (ca. 10.500). Dit biedt per recht de mogelijkheid om na te gaan of het algemeen belang zich tegen de heruitgifte van het betreffende erfpachtrecht verzet, bijvoorbeeld bij bezwaren vanuit stedenbouwkundig of planologisch oogpunt. In dat geval is dit een belangrijke manier waarop de gemeente haar grondposities kan vergroten via expirerend erfpacht: de gemeente gaat niet over tot heruitgifte en vergoedt de waarde van de opstal aan de erfpachter (en dus niet de grond want deze is al in eigendom van de gemeente). De gemeente is daarna (weer) gerechtigd om vrij over deze gronden te beschikken en kan de gronden inzetten voor het behalen van haar gemeentelijke ambities.

Om de benodigde middelen beschikbaar te hebben op het moment dat ze noodzakelijk zijn, is het wenselijk hiervoor op voorhand een reserve te vormen. Via een reserve wordt voorkomen dat de gemeente niet kan handelen door gebrek aan financiële middelen op het moment dat gronden of vastgoedobjecten beschikbaar komen. Uit de reserve kunnen ook middelen beschikbaar worden gesteld in de gevallen van geen heruitgifte waarin voorfinanciering nodig is: de kosten gaan dan immers voor de baten uit. Daarom wordt voorgesteld om incidenteel € 5 mln. toe te voegen aan de nieuwe reserve 'Voorfinanciering Actief Grondbeleid'.

Het instellen van de Reserve Voorfinanciering Actief Grondbeleid wordt opgenomen in de begroting 2025. Voorgesteld wordt om de spelregels van de reserve 'Voorfinanciering Actief Grondbeleid' verder uit te werken en op te nemen in de Verordening betreffende de Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch bezit, gemeente Den Haag 2018. De verordening is nauw verbonden met de gemeentelijke

begroting en Algemene verordening financieel beheer en beleid 2019. Door regels voor een reserve in een verordening op te nemen, wordt de financiële discipline versterkt en wordt het beheer van de reserve geïntegreerd in de bredere financiële planning van de gemeente. Naar verwachting wordt deze verordening dit jaar aangepast.

Juridisch

Het vaststellen van de Nota Grondbeleid heeft geen directe juridische gevolgen. Bij de besluitvorming in de uitvoering volgen pas de directe juridische gevolgen. Wel zijn er de navolgende indirecte consequenties:

1. In de Nota Grondbeleid wordt het Haagse grondbeleid vastgelegd. De Nota Grondbeleid vormt de basis van de totale (juridische) rechtvaardiging waarop het handelen (op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen en rolkeuze) van de gemeente in rechte kan worden getoetst.
2. De eerste principes voor verwerving en kostenverhaal staan in de Nota opgenomen. Dit geeft een aanzet voor de wijze waarop verwerving en kostenverhaal mogelijk zijn. De uitwerking hiervan komt in het Verwervingskader en Nota kostenverhaal.
 - Ten aanzien van verwerving is opgenomen dat indien voor het realiseren van een project gronden van derden nodig zijn, in de besluitvorming over het project wordt meegenomen dat direct, parallel aan de minnelijke verwerving, ook de voorbereidingen zullen worden getroffen voor een onteigeningsprocedure.
3. De principes voor uitgifte staan in de Nota opgenomen. Op uitgifte van gronden is het Didam-arrest van toepassing. De Nota verwijst naar het Uitgifte- en Erfpachtkader voor de uitwerking.