

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 18 november 2025

Kenmerk: ADV200978589

Zaaknr: Z/STH25/056513

Datum voorstel: 4 november 2025

Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Programma grondbeleid en kostenverhaal

Voorstel

De wensen en bedenkingen ten aanzien van het programma Grondbeleid en kostenverhaal kenbaar te maken.

Inleiding

De gemeente Staphorst staat de komende jaren voor grote opgaven op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. In het Meerjarenprogramma Wonen (MPW) 2030 is reeds vastgesteld dat de woningbouwopgave programmatisch wordt aangepakt. Dit vraagt om een duidelijke en samenhangende gemeentelijke koers, ook op het gebied van grondbeleid, grondprijnsbeleid en kostenverhaal. Hoewel de urgentie primair voortkomt uit de woningbouwopgave, raakt het grond(prijs)beleid en kostenverhaal aan bredere ambities binnen de fysieke leefomgeving.

Om hierin helderheid en richting te bieden, is gewerkt aan een integraal, volledig en eenduidig programma voor grondbeleid, grondprijnsbeleid en kostenverhaal. Dit programma biedt een transparant kader voor zowel de gemeente als externe initiatiefnemers: het maakt duidelijk welke rollen en verantwoordelijkheden er zijn, welke spelregels gelden, en hoe gezamenlijk wordt gewerkt aan de ruimtelijke ontwikkeling van Staphorst.

Programma's onder de Omgevingswet worden vastgesteld door het college maar omdat er kaderstellende elementen in het programma staan is het van belang de Gemeenteraad de kans te geven om zich over dit programma uit te spreken. Dit doen we middels een opiniërende behandeling waarin de raad wensen en bedenkingen kenbaar kan maken.

Argumenten

1.1 Hiermee brengt het college de raad in positie

hiermee brengt het college de raad in positie om, vanuit haar kaderstellende rol, wensen en bedenkingen mee te geven ten aanzien met het programma. Het college verwerkt deze wensen en bedenkingen in het programma (waar aan de orde) en houdt hier rekening mee bij de uitvoering ervan.

Kanttekeningen

1.1 het beleidshuis is nog in ontwikkeling

Dit programma wordt vastgesteld vooruitlopend op de verdere ontwikkeling van het integrale beleidshuis. Binnen dit beleidshuis wordt gewerkt met een cyclisch proces van beleidsontwikkeling,

uitvoering, doorwerking en evaluatie, ondersteund door instrumenten zoals de Omgevingsvisie, het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Omdat dit bredere kader nog niet volledig is uitgewerkt, is de toepasbaarheid en uitwerking van dit programma nog niet optimaal geborgd.

Keuze en effect

Een actueel programma voor grondbeleid, grondprijsbeleid en kostenverhaal geeft de gemeente een helder afwegingskader en uitgangspunten voor keuzes rondom grondverwerving, gronduitgifte en kostenverhaal. In de huidige werkwijze worden afspraken met initiatiefnemers op projectniveau gemaakt. Voor de initiatiefnemers biedt het programma dus vooraf duidelijkheid over onze methode voor het vaststellen van grondprijzen en de wijze van kostenverhaal. Dit vergroot de transparantie en biedt zekerheid over de spelregels bij gebiedsontwikkelingen.

Wij kiezen voor situationeel grondbeleid, wat betekent dat wij per ontwikkeling beoordelen welke rol wij innemen. Hiervoor biedt het voorliggende programma een afwegingskader op basis van het financiële en maatschappelijke rendement (de bijdrage aan de maatschappelijke opgave, ambities en doelstellingen) in relatie tot de kosten. Dit biedt ons houvast om te sturen op gewenste ontwikkelingen vanuit een passende rol.

Het onderdeel grondprijsbeleid beschrijft hoe wij de grondprijzen op een marktconforme wijze vaststellen. Hiermee ondersteunen we de realisatie van maatschappelijke doelen, zoals voldoende woningbouw en ruimtelijke kwaliteit. De actuele grondprijzen worden opgenomen in een afzonderlijke bijlage (de grondprijzenbrief). Dit maakt het mogelijk om de uitgifteprijzen jaarlijks te actualiseren zodat deze blijven aansluiten bij marktontwikkelingen.

Dit programma legt daarnaast een transparante en rechtmatige basis om kosten die de gemeente maakt voor het faciliteren van winstgevend initiatieven van derden te kunnen verhalen. Hiermee wordt geborgd dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de kosten die volgen vanuit de ontwikkeling. Deze bijdragen, uitgedrukt in een bedrag per woningequivalent, kunnen worden ingezet voor gemeente brede opgaven zoals de ontwikkeling van infrastructuur.

Hiermee geeft het college invulling aan motie 171 -het opzetten van een ruimtelijk kwaliteitsfonds- waarmee deze motie is afgedaan.

Tot slot biedt het programma een aanvullend instrument om de woningbouwopgave te realiseren. Via een reserve voor sociale woningbouw wordt het mogelijk om tekorten en overschotten aan sociale huurwoningen tussen projecten financieel met elkaar te verevenen.

Beleid- en regelgeving

Het programma Grondbeleid en kostenverhaal is een programma dat zijn plaats kent binnen de beleidscyclus (het beleidshuis) van de Omgevingswet 'tussen' de Omgevingsvisie en de omgevingsprogramma's. Het is 'voedend' aan de Omgevingsvisie ten aanzien van de kaders en 'dienend' aan de Omgevingsprogramma's ten aanzien van de werkwijze.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

Met het voorliggende programma wordt de wijze van kostenverhaal bij het opstellen van ontwikkelregels voor ontwikkellocaties vastgesteld. Hiermee wordt echter de voorinvestering in de benodigde capaciteit niet gedekt (zoals we bij proactief faciliterend grondbeleid toepassen), aangezien het verhalen van

kosten pas in een latere fase plaatsvindt. Deze inzet kan op dit moment ook niet worden bekostigd uit bestaande reserves. Hier wordt richting de kadernota 2027 verder naartoe gewerkt.

Uitvoering

Na opiniërende behandeling in de gemeenteraad (wensen en bedenkingen), stelt het college het programma formeel vast. De vastgestelde werkwijze en kaders worden vervolgens toegepast binnen de onderliggende programma's en projecten.

Communicatie

Het programma grond(prijs)beleid en kostenverhaal is een intern, organisatorisch en zelfbindend instrument met beperkte maatschappelijke relevantie. Het stelt kaders die ondersteunend zijn aan andere programma's onder de Omgevingswet. Er is daarom geen brede, algemene communicatie over dit programma nodig. Relevante onderdelen worden besproken met stakeholders binnen de context van de onderliggende programma's en projecten.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Programma Grondbeleid en kostenverhaal

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.