



## Raadsvoorstel Besluitvormend

### Nota Grondbeleid Hillegom 2022-2026

---

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-22-241942  
datum collegevergadering: 10 mei 2022  
datum raadsvergadering: 30 juni 2022  
agendapunt: 0  
portefeuillehouder: Anne de Jong  
behandelend ambtenaar: Hein van Amstel  
e-mailadres: H.vanAmstel@hltsamen.nl  
telefoon: 14 0252

---

### Wij stellen voor:

- De Nota Grondbeleid Hillegom 2022-2026 vast te stellen.
- 

### Inleiding

De Nota Grondbeleid gemeente Hillegom 2010-2014 is al geruime tijd verlopen. Daarnaast staat de invoering van de Omgevingswet gepland voor 1 januari 2023.

De nieuwe Nota Grondbeleid Hillegom 2022-2026 is opgebouwd uit een algemeen deel en een deel dat specifiek de beleidskeuzes voor Hillegom bevat.

De belangrijkste keuze is die voor situationeel grondbeleid. Die keuze (meer of minder actief) sluit aan bij hoe de afgelopen jaren in de praktijk al werd gehandeld.

Bij situationeel grondbeleid kan per opgave of per locatie de mate van sturing en regie worden bepaald die nodig is om maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld verstedelijking, mobiliteit, energietransitie, klimaatadaptatie en natuurlijke leefomgeving te bevorderen.

Vanzelfsprekend is het nieuwe grondbeleid ook afgestemd op de Omgevingswet en Omgevingsvisie Hillegom.

### Bestaand kader en context

- de Nota Grondbeleid gemeente Hillegom 2010-2014
- het Uitvoeringsprotocol strategische grondaankopen 2010
- het Grondprijnsbeleid Reststroken 2014
- de Financiële verordening gemeente Hillegom 2019
- het coalitieakkoord 'Met trots vooruit!' 2022-2026
- de paragraaf Grondbeleid uit de begroting 2022
- Regionale Woonagenda
- Woonvisie
- Economische Agenda
- Omgevingswet

### Beoogd effect

Het doel is de vaststelling van de Nota Grondbeleid Hillegom 2022-2026.

Dat grondbeleid dient te passen bij en aan te sluiten op het ruimtelijk beleid. Het moet geschikt zijn om de ruimtelijke ambities zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Hillegom: HEERLIJK HILLEGOM, Duurzame (proef)tuin van Holland, te realiseren. Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid Hillegom 2022-2026 wordt gekozen voor situationeel grondbeleid. Deze vorm van grondbeleid stelt het college in staat om op flexibele wijze grondbeleid te voeren in dienst van de verwezenlijking van de ruimtelijke opgaven. Meer concreet vragen de (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen op de diverse thema's om sturing en regie, omdat de beschikbare ruimte voor alle opgaven beperkt is. Dan kan het nodig zijn om een actieve rol te nemen wanneer dit voor een bepaald project of een bepaalde locatie wenselijk is. Bijvoorbeeld het versnellen van woningbouw voor bepaalde doelgroepen op korte termijn, de aanleg en/of transformatie van bedrijventerreinen, het opwekken van energie, wateropvang, infrastructuur en groenvoorzieningen etc.

## **Argumenten**

### *1.1 De Nota speelt in op ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen en maakt slagvaardig optreden door het college mogelijk.*

In de nabije toekomst zijn er in Hillegom (en de regio) majeure opgaven op het gebied van woningbouw, energietransitie, klimaatadaptatie, economie en mobiliteit. Dat vraagt om een grondbeleid met mogelijkheden om sturing te geven en de regie te nemen door bijvoorbeeld actief zelf gronden te verwerven. Bij de te volgen strategie staan per project de maatschappelijke doelen en ruimtelijke ambities centraal. Dat betekent dat de keuze voor een meer actieve rol danwel een facilitaire benadering per project of locatie is af te wegen. De keuze voor situationeel grondbeleid is een keuze voor flexibel grondbeleid.

Naast de keuze voor situationeel grondbeleid is een beleidsuitgangspunt om het volledige instrumentarium te benutten en geen instrumenten uit te sluiten. In Deel B van de nota is het instrumentarium beschreven. Voor actief grondbeleid gaat het om verwerving, het voorkeursrecht, onteigening, gronduitgifte en grondprijnsbeleid. Bij faciliterend grondbeleid betreft het kostenverhaal, de anterieure overeenkomst of publiekrechtelijk kostenverhaal via het omgevingsplan. Hoewel de voorkeur uitgaat naar de toepassing van de privaatrechtelijke instrumenten worden er geen instrumenten uitgesloten wat de mogelijkheden om slagvaardig grondbeleid te voeren onderstreept.

### *1.2 Het grondbeleid past bij de financiële draagkracht van de gemeente en de draagkracht van de organisatie.*

Naast afstemming van het grondbeleid op het ruimtelijk toekomstbeeld dient het grondbeleid ook aan te sluiten bij de financiële draagkracht en de draagkracht van de organisatie.

Actief grondbeleid kan (forse) risico's met zich meebrengen die terug kunnen slaan op de financiële positie van de gemeente. Binnen het weerstandsvermogen wordt hier rekening mee gehouden. Voor Hillegom geldt dat de financiële draagkracht groot is. Dat betekent dat actief grondbeleid, ook gezien vanuit het risicoperspectief, een reële optie is om maatschappelijk rendement na te streven. Het feit dat deze mogelijkheid bestaat, laat onverlet dat op projectbasis een geschikte strategie wordt afgewogen.

De draagkracht/professionaliteit van de organisatie speelt ook een rol. Een actief beleid met een stimulerende en initiërende sturing legt beslag op menselijke capaciteit en professionaliteit. De ambtelijke organisatie moet daarop toegerust zijn. Binnen de HLTsamenwerkorganisatie is ervaring met uiteenlopende vormen van grondbeleid. Daarbij geldt wel de constatering dat voor een overwegend actief beleid de slagkracht ontbreekt.

### *1.3 De nota sluit aan op het stelsel van de Omgevingswet.*

Na de ambtelijke fusie van 2017 is intern het standpunt ingenomen om met de herziening van het grondbeleid van de HLT gemeenten te wachten op de stelselwijziging van de Omgevingswet (Ow). In de beginfase na de fusie was de opvatting de resterende tijd tot de invoering van het nieuwe stelsel te overbruggen met het bestaande beleid. Momenteel is de verwachting dat de Omgevingswet op 1 januari 2023 wordt ingevoerd. De invoering van deze wet markeert een stelselwijziging van de ruimtelijke ordening. Onderdeel van de stelselwijziging vormt ook de Aanvullingswet grondeigendom die het (gewijzigde) grondbeleidsinstrumentarium gaat bevatten. De vast te stellen Nota Grondbeleid Hillegom 2022-2026 is afgestemd op de Omgevingswet en de Omgevingsvisie Hillegom.”

### *1.4 Het grondbeleid wordt deels geharmoniseerd binnen HLT verband.*

Intern is gekozen voor gelijktijdige herziening van het grondbeleid van de HLT gemeenten. Dat gaf de kans om in te zetten op zowel uniformiteit/harmonisatie als op lokale invulling. Via een effectief en efficiënt proces is een technische nota opgesteld met de focus op kernonderwerpen van het beleidsterrein. Er zijn verbindingen gelegd naar flankerend beleid zonder dit op te nemen in de opgestelde nota. Het is geen leerboek geworden, maar een kernachtige nota die goed bruikbaar is en toegesneden op de praktijk. De nota is opgebouwd uit een algemeen deel (deel B) en een specifiek deel (deel A). Deel B is beleidsarm, bevat de theoretische achtergrondinformatie van het grondbeleid in algemene zin en is gelijk aan de delen B van de andere HLT gemeenten. Deel A bevat de specifieke beleidskeuzes voor Hillegom.

## **Kanttekeningen**

Bij situationeel grondbeleid betreft de keuze voor het type te voeren grondbeleid de resultante van een afweging in een specifiek geval. Dat grondbeleid kan meer of minder actief zijn. De kanttekeningen zijn vooral bij actief grondbeleid te plaatsen.

### *1.1 Aan actief grondbeleid, namelijk het voor eigen rekening en risico grond aankopen om deze als bouw- en woonrijpe grond te verkopen, kleven risico's.*

Redenen zijn het voeren van regie om maatschappelijke doelen te realiseren en mogelijk speelt ook het te verwachten rendement een rol. Dat laatste staat onder druk omdat door de hoogconjunctuur en de druk om te versnellen de aankoopprijs van grond relatief hoog is. Dat betekent dat gemeenten met voorzichtige rendementen en/of met verliezen rekening moeten houden.

Het zet ook aan tot het maken van doordachte afwegingen tussen aan te kopen locaties en andere locaties met harde plancapaciteit binnen de woningbouwprogrammering.

### *1.2 Het actief verwerven is ook niet altijd de beste versnellingsmethode.*

Het minder stapelen van eisen (stedebouwkundig en/of op het gebied van duurzaamheid) draagt ook bij aan het versnellen van de opgaven evenals het gebruik maken van de Crisis- en herstelwet die vooruitloopt op de Omgevingswet.

### *1.3 Bij het voeren van een actief grondbeleid is de daarop volgende ontwikkeling regelmatig voor rekening en risico van de gemeente.*

De gemeente treedt dan op als ondernemer met als risico dat eventuele winsten onder de vennootschapsbelasting vallen.

### *1.4 Bij de verkoop van verworven gronden dient rekening te worden gehouden met de huidige jurisprudentie (Didam-arrest) over het vergroten van de mededingingsruimte waarbij transparantie en het gelijkheidsbeginsel voorop staan.*

### **Financiële consequenties**

- De vaststelling van de nota heeft op zichzelf geen financiële consequenties.
- Ruimtelijke projecten waarvoor grondbeleid wordt ingezet, zijn altijd omgeven met risico's van verschillende aard die het financiële beeld aanmerkelijk kunnen beïnvloeden. Deze risico's worden betrokken bij het risicomanagement.
- De externe kosten voor het opstellen van de nota door bbn adviseurs, met wie een raamovereenkomst is gesloten voor brede plan economische ondersteuning, worden ingeschat op een bedrag van circa € 15.000,-. Deze kosten worden in de tussenrapportages 2022 verwerkt en in de jaarrekening 2021 verantwoord als kosten interne/externen t.b.v. nota grondbeleid.

### **Aanpak, uitvoering en participatie**

- De beleidsnota wordt tijdig na bestuurlijke vaststelling gepubliceerd op de website van de gemeente en in het Gemeenteblad.
- Via communicatie gaat een persbericht uit over de vaststelling van het nieuwe beleid.
- De uitvoering van het grondbeleid ligt bij het Domein Ruimtelijke ontwikkeling.

### **Duurzaamheid**

In brede zin beoogt het grondbeleid zoals vastgelegd in de Nota een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving.

### **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Het voorstel is exclusief voor Hillegom met de aantekening dat ook in Lisse en Teylingen voorstellen ter vaststelling van het nieuwe grondbeleid in procedure zijn gebracht.

### **Urgentie**

Artikel 23 van de Financiële verordening gemeente Hillegom 2019 bepaalt dat het college de raad een geactualiseerde/herziene nota grondbeleid aanbiedt indien dat noodzakelijk is.

### **Evaluatie**

Deze nota kent geen formeel evaluatietraject.

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

1. Nota Grondbeleid Gemeente Hillegom 2022-2026

het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw  
secretaris

Dhr. A. van Erk  
burgemeester

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 10 mei 2022 met als onderwerp Nota Grondbeleid Hillegom 2022-2026,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet, meer in het bijzonder op het bepaalde in de artikelen 108, 160 en 169 van de Gemeentewet;

**besluit:**

- De Nota Grondbeleid Hillegom 2022-2026 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 juni 2022,

Mevr. drs. Y.P.A. Hermans  
griffier

Dhr. A. van Erk  
voorzitter