



Datum besluitraad	: 6 juni 2023	Datum oordeelraad	: 9 mei 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 18 april 2023
Volgnummer	: 23.061	Programma begroting	:
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	:
Portefeuillehouder	: J. Rooijackers		

Adviesnota raad

Vaststelling Kadernota Grondbeleid 2023

Beslispunten

1. De voorliggende Kadernota Grondbeleid 2023 vast te stellen.

Inleiding

De Kadernota Grondbeleid 2023 geeft de algemene beleidslijnen met betrekking tot het vakgebied grondzaken en geeft uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling in Veldhoven.

Er is in Veldhoven momenteel sprake van een algemene schaa sprong. Er is veel behoefte aan nieuwe woningen. Er is dan ook een fors woningbouwprogramma in uitvoering. De Brainportregio kent een sterke economische groei, waardoor ook in 2022 de vraag naar bedrijfsgrond erg hoog was. Mede door de groei van het bedrijfsleven is er een verwachte groei van het aantal inwoners, toename van het verkeer en meer behoefte aan voorzieningen en groen. Naast uitbreiding in de randen van Veldhoven (b.v. Zilverackers en Habraken) zal door een intensiever gebruik van de nog aanwezige ruimte (inbreiding) aan deze vraag moeten worden voldaan. Hierbij zal ook aandacht worden besteed aan de maatschappelijke en sociale aspecten van de groei, een duurzame samenleving en de energietransitie.

De behoefte aan woningen noopt tot een actieve inzet om nieuwbouw in Veldhoven mogelijk te maken en woningbouw te versnellen.

Op de bedrijventerreinen zijn in de regio nauwelijks kavels meer beschikbaar. Dit creëert een hoge druk op de ruimte om bedrijven met een serieuze huisvestigingsvraag te kunnen faciliteren. Samen met de regio is gestart met de ontwikkeling van een integrale visie op werklocaties met daaruit volgend een nieuwe programmering werklocaties.

De maatschappelijke ontwikkelingen stelt de gemeente voor forse uitdagingen de komende jaren. Veldhovenaren worden steeds ouder en blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Mensen die zorg nodig hebben wonen minder vaak in zorginstellingen. De internationale vluchtelingencrisis vraagt om oplossingen en de klimaatcrisis maakt doordachte investeringen voor de toekomst noodzakelijk. Een gezond evenwicht tussen groei en een goede kwaliteit van wonen en leven is van belang. Dit alles in het perspectief van een duurzaam en toekomstbestendig Veldhoven. Deze maatschappelijke opgaven vragen om een goede afweging binnen het gemeentelijk instrumentarium om hierop regie te voeren en te sturen. Dit vraagt om een brede benadering van het grondbeleid. Maar ook om bij gebiedsontwikkeling in een vroeg stadium maatschappelijke opgaven mee te nemen. Daar waar de gemeente wil en moet sturen in het licht van de brede opgaven kan een maatschappelijk gedreven grondbeleid een hulpmiddel zijn.



Beoogd effect

Door middel van Kadernota Grondbeleid heeft de gemeenteraad een algemeen kader met betrekking tot het te voeren grondbeleid en de hiervoor aanwezige instrumenten van het grondbeleid. Dit kader is ook het uitgangspunt voor het college en de ambtelijke organisatie.

Argumenten

- 1.1 *Op basis van de nieuwe Kadernota Grondbeleid 2023 wordt de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om zich over het grondbeleid uit te spreken.*

De gemeentelijke visie op het grondbeleid is dat de gemeente regie voert vanuit het perspectief op de grote opgaven waar ze voor aan de lat staat. Uitgangspunt hierbij is: faciliteren waar het kan en actief zijn waar het moet. De maatschappelijke opgave is hierbij leidend. Bij de realisering van de opgaven wordt op projectbasis beoordeeld welke instrumenten van het grondbeleid het beste kunnen worden toegepast.

Kanttekeningen en risico's

Bij het ontbreken van een Kadernota Grondbeleid is er geen algemene lijn voor dit onderdeel van het gemeentelijk beleid. Dit levert onzekerheid en risico's op bij gebiedsontwikkeling, uitvoering van het woningbouwprogramma, ontwikkeling van bedrijfslocaties en private en maatschappelijke ontwikkelingen.

Financiën

Twee maal per jaar (bij begroting en jaarrekening) wordt de gemeenteraad over de gemeentelijke bouwgrondexploitatie en het gemeentelijk kostenverhaal geïnformeerd en legt het college verantwoording af over het te voeren en gevoerde grondbeleid. Hierbij wordt aandacht besteed aan de mate van het realiseren van de inhoudelijke doelstellingen.

Communicatie en samenspraak

Over verschillende aspecten die behandeld worden in de Kadernota Grondbeleid is en wordt intensief gecommuniceerd en afgestemd. Deze afstemming is ambtelijk en bestuurlijk binnen de gemeente en met externe partijen, zoals woningcorporaties, ontwikkelende partijen en het maatschappelijk middenveld. Daarnaast vindt reguliere communicatie plaats naar aanleiding van de raadsbehandeling. De Kadernota Grondbeleid wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst.

Uitvoering / planning

De planning van de behandeling en vaststelling van de Kadernota is als volgt:

1. 9 mei 2023: inhoudelijke bespreking Kadernota in de oordeelsvormende raadsvergadering;
2. 6 juni 2023: vaststelling van de Kadernota in de besluitvormende raadsvergadering.

Bijlagen

1. Kadernota Grondbeleid 2023
2. Raadsbesluit



Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Diverse fracties hebben vragen over de instrumenten zelfbewoningsplicht en erfpacht. Ook zijn er vragen over de insteek van het grondbeleid in relatie tot het houden van regie en een pro actieve houding, de maatschappelijke opgaven, het faciliteren van nieuwe bedrijven, et cetera.

Weth. Rooijackers zegt toe een technische vraag van Senioren Veldhoven over hoe het zit met de natrekking van gebouwen bij een erfpachtconstructie met de gemeente, schriftelijk te zullen laten beantwoorden.

De fractie van GBV wil dit agendapunt als bespreekstuk terug zien op de agenda van de besluitvormende raadsvergadering, met name vanwege de vragen over regievoering versus faciliterend grondbeleid en over erfpacht. De overige fracties willen het agendapunt als hamerstuk agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering.

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **bespreekstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 6 juni 2023.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

Het college dankt de raad voor de gestelde vragen en de gevoerde discussie tijdens de beeldvorming. Er is geen noodzaak tot aanpassing van de Kadernota Grondbeleid 2023 of de hierbij behorende adviesnota voor de raad.

Ten aanzien van de technische vraag van Senioren Veldhoven over hoe het zit met de natrekking van gebouwen bij een erfpachtconstructie met de gemeente kan het volgende antwoord worden gegeven.

Om te voorkomen dat een gebouw in eigendom komt van de grondeigenaar bij een erfpachtsconstructie wordt er een opstalrecht (recht van opstal) gevestigd. Een opstalrecht is een zakelijk recht waarbij de eigenaar van een gebouw (de opstal) is vastgelegd. Een opstalrecht wordt opgenomen in het kadaster op basis van een notariële akte.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Eric Bergmeester
loco-secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester