

Bijlage- ter informatie

Nota Grondbeleid Waalre 2019

Vragen en antwoorden naar aanleiding van de raadsinformatieavond van 12 februari 2019:

Op 12 februari is een presentatie over de Nota Grondbeleid Waalre 2019 gegeven.

Samenvattend zijn de volgende vragen / opmerkingen gesteld:

1. De wijzigingen tussen het beleid van 2010 en 2019 zijn maar klein. Is het - met de nieuwe omgevingswet in het vooruitzicht - wel het juiste moment voor een nieuw grondbeleid?
2. Het beleid gaat niet voldoende in op/ anticipeert niet voldoende op – met name - de nieuwe omgevingswet, de opgave energietransitie en de mogelijkheid om erfpacht als instrument in te zetten.
3. Is het mogelijk om in de nota aandacht te besteden aan dan wel nota afspraken op te nemen over:
 - a. Grondspectatie
 - b. Recht van terugkoop
4. Gevraagd wordt naar de bevoegdheid van het college om gronden te mogen verwerven tot een bepaalde maximale waarde. Waarom wordt er geen maximale waarde bepaald voor verkoopbedragen?

Hieronder wordt op deze aspecten ingegaan.

Ad 1. Vanwege wijzigingen in wet- en regelgeving en veranderingen in de markt is er behoefte aan een actualisatie. Omdat de oude nota onzes inziens niet logisch in elkaar zat (zo waren bepaalde thema's opgenomen in de bijlagen waar deze eigenlijk in het beleidsstuk zelf thuishoren) is gekozen voor een herschreven stuk in plaats van herziening op onderdelen. De nieuwe wetgeving – meer specifiek de omgevingswet - is nog niet concreet genoeg om daar nu al op te anticiperen. Vervolgens zal, wanneer die duidelijkheid er wel is, eerst binnen de gemeente een visie moeten worden gevormd over de implementatie. Pas daarna kan de nota grondbeleid weer worden geactualiseerd. Daar gaat al snel 4 jaar overheen. In de nota grondbeleid is opgenomen dat na 4 jaar een herziening volgt.

Ad 2. Grondbeleid geeft de instrumenten aan die kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er is sprake van volgtijdelijkheid: eerst moeten de visies op de nieuwe wetten, regels en gemeentelijke ontwikkelingen duidelijk zijn, daarna pas kan het instrument grondbeleid worden aangepast of -wanneer dat al voldoende is - in de bestaande vorm ingezet. Pas wanneer er een visie is op bijvoorbeeld wonen, bedrijventerreinen, duurzaamheid, energietransitie, volgt het grondbeleid. Dat geeft, ook in het voorliggende beleidsstuk, de *mogelijkheden* voor bijvoorbeeld het toepassen van actieve dan wel passieve dan wel tussenvorm grondpolitiek, of het toepassen van erfpachtconstructies. Het ligt niet in de bedoeling om daar bewust op te sturen, maar indien de aanleiding zich voordoet, maakt dit beleid het mogelijk om de vorm van grondpolitiek of een specifiek instrument voor gronduitgifte te kiezen. In de nota grondbeleid is bewust al rekening gehouden met de energietransitie. Dit is specifiek benoemd als thema waarvoor het nodig kan zijn om actief grondbeleid te voeren. Deze nota grondbeleid maakt dat ook mogelijk.

Ad 3. In de nota grondbeleid wordt aangehaald dat op iedere grondverkoop de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Waalre van toepassing worden verklaard. In deze algemene verkoopvoorwaarden staan onder meer voorwaarden betreffende een verbod op doorverkoop binnen 5 jaar en de verplichting tot zelfbewoning gedurende 5 jaar.

- a. In een antispeculatiebeding is aldus voorzien.
- b. Voor iedere verkoop wordt een afzonderlijke koopovereenkomst opgesteld. Waar de koopovereenkomst afwijkt van de algemene verkoopvoorwaarden biedt de koopovereenkomst specifieke voorwaarden voor de specifieke verkoop. Op die manier kan bij iedere verkoop worden gekeken of (bijvoorbeeld) een eerste recht van terugkoop om strategische redenen logisch en nodig wordt geacht. Omdat iedere situatie anders is, is maatwerk nodig. De nota grondbeleid staat dat maatwerk geenszins in de weg.

Ad 4. De maximale waarde die in het beleidsstuk wordt genoemd, betreft specifiek het thema verwervingen. De bevoegdheid van de raad is het beschikbaar stellen van budgetten voor verwervingen, de bevoegdheid van het college is een uitvoerende: het daadwerkelijk verwerven van de gronden tot een bepaalde waarde (en binnen de beschikbaar gestelde budgetten). Binnen gronddossiers, binnen vastgestelde grondexploitaties en beschikbaar gestelde budgetten is er hoe dan ook informatieplicht (achteraf) naar de raad, over de inkomsten en uitgaven, en dus ook over de aankopen en verkopen.