

# Grondbeleid Waalre

## Een toelichting op de nota



## Agenda

1. Inleiding
2. Wat is Grondbeleid?
3. Vormen van grondbeleid
4. Grondbeleid van Waalre
5. Enkele nieuwe spelre

- Voorstellen: Tom Wesseling
- Werkzaam bij Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling
- Financieel adviseur in gebiedsontwikkeling (grond en vastgoed)
- Gedetacheerd bij de gemeente Waalre van 2015-2018



## Agenda

1. Inleiding / voorstellen
2. Wat is Grondbeleid?
3. Vormen van grondbeleid
4. Grondbeleid van Waalre
5. Enkele nieuwe spelre

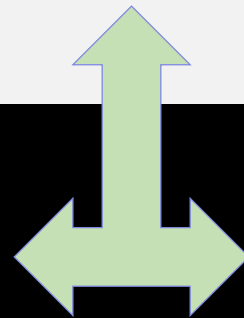


## Wat is Grondbeleid?



- ❑ Definitie Grondbeleid: “Grondbeleid omvat kaders en instrumenten waarbinnen de ruimtelijke ambities van het gemeentelijk bestuur kunnen worden gerealiseerd”;
- ❑ Het faciliteert de uitvoering van ruimtelijk beleid;
- ❑ Het legt beleidsstandpunten vast waarin keuzes zijn vastgelegd op zowel procesmatig gebied als inhoudelijk.

Procesmatig: Eerst minnelijk trachten te verwerven, daarna onteigening.



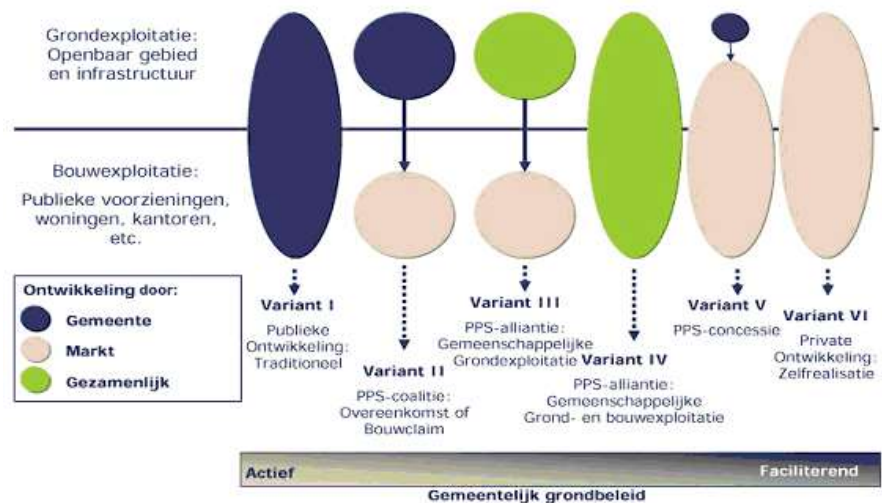
Inhoudelijk: De grondprijs voor een sociale huurwoning bedraagt € 20.000 excl BTW.

## Agenda

1. Inleiding / voorstellen
2. Wat is Grondbeleid?
3. Verschillende vormen van grondbeleid
4. Grondbeleid van Waalre
5. Enkele nieuwe spelre



## Verschillende vormen van grondbeleid



### Actief grondbeleid



### Faciliterend grondbeleid



### Tussenvorm: publiek-private samenwerking

- Bouwclaim
- Joint venture
- Concessie



Brabantia-terrein



De Smaragd

## Agenda

1. Inleiding / voorstellen
2. Wat is Grondbeleid?
3. Vormen van grondbeleid
4. Grondbeleid van Waalre
5. Enkele nieuwe spelre



# Wat is de aanleiding voor het actualiseren van het grondbeleid van Waalre?

## 1. Actuele doelstellingen

- Volkshuisvestelijke en economische doelstellingen:
  - demografische ontwikkelingen / vestigingsklimaat
  - regionale afstemming

## 2. Nieuwe wetgeving

- Wet Markt & Overheid
- Omgevingswet (2021)

## 3. Nieuwe regelgeving

- Besluit Begroten & Verantwoorden: nieuwe notities van commissie BBV

## 4. Krimpende grondvoorraad

- Realisatie actief grondbeleid: wat zijn de toekomstige ambities?



## Wat staat er in de nota Grondbeleid van Waalre?



- Vorm van te voeren grondbeleid;
- Uitgangspunten in het kader van kostenverhaal (faciliterend grondbeleid);
- Uitgangspunten in het kader van grondaankoop en grondverkoop (actief grondbeleid);
- Nieuwe (financiële) spelregels ;
- Rolverdeling bestuur;
- Risicomanagement.

## 9: wat is er veranderd?

**2010**

*Sturend grondbeleid:*  
zoeken naar beste  
regievorm om ruimtelijke  
ambities te realiseren



**2019**

*Faciliterend en actief grondbeleid:*  
Voornamelijk faciliterend maar  
past actief grondbeleid toe voor  
strategische locaties voor  
gemeentelijke  
beleidsdoelstellingen

# Wat zijn de beleidsstandpunten bij een actief en faciliterend grondbeleid?

## Actief grondbeleid:

- Aankoop
  - *Voorkeur minnelijk, onteigening als het moet*
- Verkoop
  - *Primair gericht op verkoop, maar kan ook door middel van erfpacht*
  - *Grondprijsbeleid: marktconformiteit*

## Faciliterend grondbeleid:

- Kostenverhaal
  - *Voorkeur voor anterieure overeenkomst, als het moet een exploitatieplan*

## Regionale afstemming op diverse onderdelen



- ❑ Woningbouwafspraken
- ❑ Grondprijzen voor sociale huurwoningen
- ❑ Bijdrage Regionaal investeringsfonds  
Werklocaties
- ❑ Ambtelijke werkgroepen en regionaal  
bestuurlijk overleg

## Agenda

1. Inleiding / voorstellen
2. Wat is Grondbeleid?
3. Vormen van grondbeleid
4. Grondbeleid van Waalre
5. Nieuwe spelregels

- ❑ Scheiding publieke en private rol;
- ❑ Rolverdeling tussen college en raad;
- ❑ Beheer en opzet van grondexploitaties en grondvoorraad.

### **Eigen nieuwe spelregels:**

- ❑ *Tweemaal per jaar grondexploitaties actualiseren;*
- ❑ *Tweemaal per jaar risicoanalyses op grondposities uitvoeren;*
- ❑ *Disconteringsvoet voor alle grondexploitaties 2%;*
- ❑ *Weerstandsvermogen is minimaal 1.*

## **Grondbeleid is gebonden aan spelregels**

### **Nieuwe spelregels door wet- en regelgeving:**

- ❑ Wetgeving
  - *vennootschapsbelasting*
- ❑ Regelgeving
  - *striktere toepassing definities in BBV*
  - *striktere toepassing opzet grondexploitaties*
  - *tussentijdse winstneming*

### **Spelregels voor het bestuur:**

- ❑ Rolverdeling college en raad
  - *verdeling bevoegdheden*
  - *slagvaardigheid*
  - *transparantie*

**Dank voor uw aandacht!**

