

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 spelregels

Inleiding

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

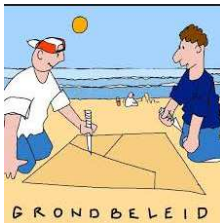


Agenda

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

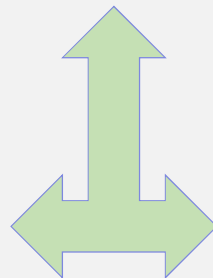


Wat is Grondbeleid?



- ❑ 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?



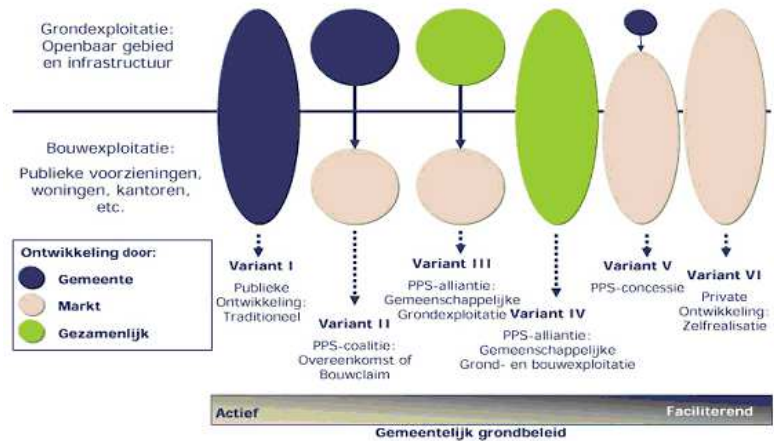
Inhoudelijk: De grondprijs voor een sociale huurwoning bedraagt € 20.000 excl BTW

Agenda

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



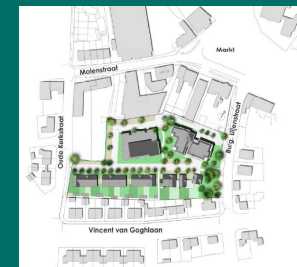
Verschillende vormen van grondbeleid



Actief grondbeleid



Faciliterend grondbeleid



Tussenvorm: publiek-private samenwerking

- Bouwclaim
- Joint venture
- Concessie



Brabantia-terrein



Molenstraat-Dreefstraat (De Smaragd: Ruimte-voor-Ruimte)

Agenda

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

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

1. Actuele doelstellingen	<ul style="list-style-type: none">• Volkshuisvestelijke doelstellingen:• recente demografische ontwikkelingen• regionale afstemming
2. Nieuwe wetgeving	<ul style="list-style-type: none">• Wet, Markt en Overheid• Omgevingswet
3. Nieuwe regelgeving	<ul style="list-style-type: none">• Besluit Begroten & Verantwoorden: nieuwe notities van commissie BBV
4. Beperkte grondvoorraad	<ul style="list-style-type: none">• Realisatie actief grondbeleid: hoe staat de gemeente nu in de wedstrijd?



Wat staat er in de nota Grondbeleid van Waalre?

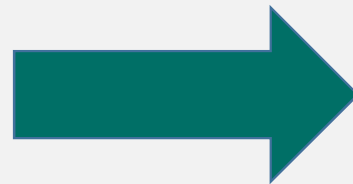


- Vorm van te voeren grondbeleid;
- Uitgangspunten in het kader van kostenverhaal (passief grondbeleid);
- Uitgangspunten in het kader van grondaankoop en grondverkoop (actief grondbeleid);
- Nieuwe (financiële) spelregels / Rolverdeling;
- Het faciliteert de uitvoering van ruimtelijk beleid;
- Het legt beleidsstandpunten vast waarin keuzes zijn vastgelegd op zowel procesmatig gebied als inhoudelijk.

2010 – 2019: wat is er veranderd?

2010

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



2019

Faciliterend en actief grondbeleid:
past actief grondbeleid toe voor
strategische locaties voor
gemeentelijke
beleidsdoelstellingen

Wat zijn de beleidsstandpunten bij een actief en faciliterend grondbeleid?

Actief grondbeleid:

- Verwerving
 - *Voorkeur minnelijk, onteigening als het moet*
- Uitgifte
 - *Primair gericht op verkoop, maar kan ook door middel van erfpacht*
 - *Grondprijnsbeleid: 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;
- ❑ Kostenverhaal is verplicht.

Eigen nieuwe spelregels:

- ❑ *Tweemaal per jaar grondexploitaties actualiseren*
- ❑ *Tweemaal per jaar risicoanalyses op grondposities uitvoeren*
- ❑ *Disconteringsvoet voor alle grondexploitaties 2%*
- ❑ *Weerstandvermogen is 1*

Grondbeleid is gebonden aan spelregels

Spelregels voor het bestuur

- ❑ Rolverdeling college en raad:
 - *verdeling bevoegdheden*
 - *invulling raadstaak*
 - *slagvaardigheid*
 - *transparantie*

Nieuwe spelregels door wet- en regelgeving:

- ❑ Wetgeving:
 - *vennootschapsbelasting*
- ❑ Regelgeving
 - *striktere toepassing definities in BBV*
 - *striktere toepassing opzet grondexploitaties*
 - *tussentijdse winstneming*
- ❑ Controle door accountant

Dank voor uw aandacht!

