

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
31 januari 2017	RV/16/00717 Z12-18101	13

Voorstel ingebracht door H. Achterberg
Portefeuillehouder H.N. de Ronde
Begrotingsprogramma 02
Beheerproduct 83

Onderwerp **Nota grondbeleid**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit
De nota grondbeleid 2017 - 2020 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Voorliggende nota grondbeleid 2017-2020 bevat inhoudelijk geen wijzigingen ten aanzien van de instrumenten uit de voorgaande nota grondbeleid.

Het is de bevoegdheid van de raad de kaders voor het grondbeleid vast te stellen. U deed dat door in december 2012 de Nota Grondbeleid 2012-2016 vast te stellen. In 2012 was er aanleiding de Nota Grondbeleid 2008 te actualiseren:

- de crisis op de woningmarkt zorgde voor minder verkochte woningen dan voorheen,
- potentiële kopers kregen moeilijker een hypotheek,
- het provinciale beleid was in de Regio Rivierenland de woningbouwplannen naar beneden bij te stellen.

Hoewel de woningmarkt aantrekt zijn de onderwerpen waarover u destijds een besluit nam nog actueel.

In de nota grondbeleid worden de wetten: Wet ruimtelijke ordening, Wet Voorkeursrecht Gemeenten en Onteigeningswet genoemd. De Wet Ruimtelijke Ordening gaat op in de Omgevingswet. Naar verwachting treedt de wet voorjaar 2019 in werking. Instrumenten uit de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Onteigeningswet worden via de Aanvullingswet grondeigendom opgenomen in de Omgevingswet. Als de nieuwe wetgeving dusdanige aanpassingen kent waardoor de genomen besluiten in de nota grondbeleid niet meer van toepassing zijn, leggen wij u een nieuwe nota grondbeleid ter besluitvorming voor.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

De raad is bevoegd kaders te stellen voor het grondbeleid. De huidige nota grondbeleid stelde de raad vast voor de periode 2012 tot en met 2016.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Een actuele nota grondbeleid geeft heldere kaders voor de uitvoering van het grondbeleid.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Er zijn geen nadelen.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Als de raad het voorstel niet overneemt zijn er geen door de raad vastgestelde kaders. Dit is op te lossen door de raad afzonderlijke besluiten voor te leggen. Dit vertraagt de bedrijfsvoering.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee. Dit raadsvoorstel heeft geen financiële gevolgen.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

In de raad van december 2012 stelde u de Nota Grondbeleid vast voor de periode 2012 - 2016. In de Nota Grondbeleid staan kaders voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Op enkele plaatsen in de nota grondbeleid 2012 - 2016, met name in de inleidende hoofdstukken verwijzen wij naar beleidsdocumenten die inmiddels achterhaald zijn. Daarom pasten wij de hoofdstukken 1 en 2 van de Nota Grondbeleid 2017 - 2020 aan. De uitgangspunten zoals in hoofdstuk 3 tot en met 5 verwoord zijn nog actueel en vormen geen aanleiding een andere koers in te zetten.

Een belangrijke toekomstige verandering is de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2019. Implementatie van de wet houdt onder andere in dat een aantal nieuwe beleidsdocumenten vastgesteld moet worden. Deze beleidsdocumenten hebben geen invloed op de gemaakte keuzes in de nota grondbeleid. Zodra er aanleiding is het grondbeleid te wijzigen leggen wij uw raad een nieuw voorstel voor.

Onderstaand staat per hoofdstuk een samenvatting van de behandelde onderwerpen. De raad maakte beleidskeuzes voor de uitvoering van het grondbeleid. In de samenvatting staan de gemaakte keuzes in een kader.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Inleiding en leeswijzer.

Hoofdstuk 2 Doel en inhoud van de nota grondbeleid

In dit hoofdstuk staat wat de gemeente doet om haar doelstellingen te realiseren. Wat de doelstelling is van het grondbeleid en welke kaders en instrumenten beschikbaar zijn om de doelstelling te realiseren.

Hoofdstuk 3 Vormen van grondbeleid

In hoofdstuk 3 staat wat actief en faciliterend grondbeleid is en welke instrumenten beschikbaar zijn om dit beleid uit te voeren. Bij actief grondbeleid ontwikkelt de gemeente voor haar risico de locatie. Bij faciliterend grondbeleid is het risico voor de ontwikkelaar.

Tussen deze twee vormen is een mengvorm mogelijk waarbij gemeente en private partijen samenwerken, het strategisch grondbeleid. De gemeente Buren kan hiervoor kiezen. De Wet ruimtelijke ordening geeft instrumenten om invloed op een ontwikkeling uit te oefenen. Dit zonder actief grondbeleid te voeren. In een overeenkomst kunnen afspraken worden vastgelegd over doelstellingen, fasering, kostenverhaal en winst en risico.

Bij samenwerking met private partijen kan de gemeente Buren ervoor kiezen om samen met de private partijen deel te nemen in de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie.

De gemeente Buren kan een samenwerkingsverband aangaan met private partijen. Met de private partijen maakt de gemeente afspraken over de verdeling van risico's. De gemeente Buren doet dit nu al voor de grondexploitatie en sluit de risicodeling voor vastgoedexploitaties niet uit. Ieder project kent andere risico's. De risicodeling wordt per project beoordeeld.

De gemeente Buren houdt de mogelijkheid van strategisch grondbeleid open. Vooruitlopend op verwachte planvorming kan de gemeente haar onderhandelingspositie versterken. Dit met als doel om de regie te verkrijgen op bepaalde ontwikkelingen.

De keuze voor strategisch grondbeleid.

De gemeente Buren heeft de mogelijkheid tot het voeren van strategisch grondbeleid. Gegeven de huidige (markt)ontwikkelingen zal er weinig strategisch grond worden aangekocht. Bij (voorziene) veranderingen in de markt heeft de gemeente Buren wel de mogelijkheid hier snel op in te spelen. Het college van burgemeester en wethouders informeert de gemeenteraad actief over strategische aankopen.

Hoofdstuk 4 Instrumenten voor actief grondbeleid

De gemeente beschikt over een aantal instrumenten om actief grondbeleid te voeren. De instrumenten staan in dit hoofdstuk beschreven. Deze instrumenten zijn:

1. Verwerving.

De hier beschreven grondverwerving vindt plaats wanneer de planvorming al concreter is. Met name bij de wat grotere projecten stellen wij een verwervingsplan op. Een verwervingsplan geeft inzicht in de eigendomsverhoudingen en de risico's. De gemeente zal pogen de grond minnelijk te verwerven. De verkoper handelt dan op vrijwillige basis. Indien nodig kunnen wij de instrumenten van het vestigen van een voorkeursrecht en onteigening inzetten.

De gemeente Buren heeft de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op de daarvoor in aanmerking komende gronden.

Het vestigen van een voorkeursrecht kent een zorgvuldige procedure. Het voorkeursrecht moet gevestigd worden voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Wanneer een eigenaar niet meewerkt aan het realiseren van de (gewenste) bestemming, kan de gemeente Buren overgaan tot onteigening.

Onteigening is het laatste middel voor verwerving. De gemeenteraad neemt het besluit daartoe.

2. Beheer.

Wij beheren de gronden in de periode tussen verwerving en uitvoering van de ontwikkeling. De kosten en opbrengsten komen ten laste / ten goede van de grondexploitatie.

3. Uitgifte.

De volgende vormen van uitgifte zijn mogelijk:

- Eigendomsoverdracht.

De gemeente geeft gronden uit aan projectontwikkelaars, corporaties en particulieren voor de realisatie van hun plannen.

- Erfpacht.

Dit is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de grond van de gemeente te gebruiken.

- In gebruikgeving.

Dit kan worden toegepast als een periode tot aan de definitieve invulling moet worden overbrugd. De gebruiker is geen vergoeding verschuldigd. Deze vorm van uitgifte kan snel worden beëindigd.

- Pacht.

Agrarische gronden die zijn aangekocht voor ontwikkelingsplannen en uitbreidingsplannen kunnen in pacht worden uitgegeven.

- Verhuur.

In de gemeente worden verschillende gronden en panden verhuurd.

- Restgroen.

Dit zijn versnipperde stukjes openbaar groen in de directe woonomgeving, ontstaan bij de bouw van woningen en bij de aanleg van openbare wegen. Het restgroenbeleid werkten wij in een afzonderlijke notitie uit.

4. Grondprijsbeleid.

Wij stellen de grondprijzen marktconform vast. Twee methoden die gebruikt worden zijn de residuele waardemethode en de comparatieve methode.

De residuele grondwaarde wordt berekend door de bouw- en ontwikkelingskosten in mindering te brengen op de verkoopwaarde (vrij-op-naam-prijs).

De gronduitgifteprijsen berekent de gemeente Buren op basis van de residuele methode. Als controlemechanisme gebruikt ze de comparatieve methode.

De gemeente Buren hanteert marktconforme grondprijzen. Voor het berekenen van de gronduitgifteprijsen voor woningbouw gebruiken we de residuele methode. Uitzonderingen hierop zijn de grondprijzen voor sociale woningbouw en overige bestemmingen zoals bedrijventerreinen. Deze grondprijzen berekent de gemeente Buren volgens de comparatieve methode. Binnen de regionale programmaraad Welvarend wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid grondprijzen voor alle bedrijventerreinen op basis van de residuele methode te berekenen. Als hiertoe besloten wordt zal de gemeente Buren daarbij aansluiten.

Bij de comparatieve methode wordt de grondprijs vastgesteld door de prijzen van soortgelijke ontwikkelingen in omliggende gemeenten te vergelijken. De comparatieve methode wordt als aanvulling en als toets gebruikt.

Vergelijking met andere gemeenten

Het is mogelijk dat er verschillen zijn tussen de residueel en comparatief berekende grondprijs. Dit kan te maken hebben met het belang dat gemeenten in de regio hechten aan het realiseren van een bepaalde bestemming. De gemeente Buren kan ervoor kiezen de prijs vast te stellen die ligt tussen de residueel berekende en comparatief berekende prijs.

In afwijking van de marktconforme grondprijs is de kostprijsmethode mogelijk. De grondprijs wordt dan zodanig vastgesteld dat zij de te maken kosten dekt. Deze methode wordt incidenteel gebruikt bij maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.

5. Kostenverhaal en opslag voor risico en winst.

Met een private partij kan een anterieure overeenkomst worden gesloten over de bijdrage in de gemeentelijke kosten. Het college informeert de raad indien meer kosten worden verhaald dan gemaakt. In dat geval is in de bijdrage een opslag voor winst en risico begrepen.

De gemeente Buren kan bij een anterieure overeenkomst voor kostenverhaal ook een opslag rekenen voor risico en winst.

De gemeenteraad wordt indien dit zich voordoet in een informatieve bijeenkomst geïnformeerd.

Kostenverhaal kan op een aantal manieren worden geregeld:

- via de gronduitgifteprijs
Als de gemeente grond uitgeeft worden de kosten gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop.
- op basis van een anterieure overeenkomst
Gemeente en private partij werken samen en leggen vrijwillig afspraken vast in een overeenkomst.
- op basis van een exploitatieplan
Als gemeente en private partij er samen niet uitkomen kan de gemeente voorwaarden vastleggen in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument op basis van de Wro.
- door het heffen van baatbelasting
Baatbelasting kan worden geheven om de gemeentelijke kosten van investeringen in de openbare ruimte te verhalen bij degenen die baat hebben bij de investering. Dit instrument wordt niet vaak meer toegepast.

De gemeente Buren kiest ervoor een anterieure overeenkomst af te sluiten en pas wanneer dit niet lukt een exploitatieplan op te stellen.

De Wro stelt een vrijwillige samenwerking tussen gemeente en private partij voorop. Indien het niet mogelijk is afspraken te maken, kan de gemeente eenzijdig afspraken vastleggen in een exploitatieplan.

Hoofdstuk 5 Financiën

In de planning & control stukken staat op een aantal plaatsen informatie die betrekking heeft op het grondbeleid en de grondexploitaties.

1. Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

De paragraaf staat in de jaarrekening, begroting en kadernota. Deze paragraaf benoemt de risico's waarmee de gemeente te maken kan krijgen. De risico's van grondexploitaties maken hier onderdeel van uit.

2. Reserves en voorzieningen

U stelde de nota reserves en voorzieningen vast in de raad van december 2015. Wij actualiseren de nota jaarlijks. Voor de reservepositie van de gemeente verwijzen wij naar deze nota.

3. Verlies- en winstneming

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt regels voor winst- en verliesneming. Voor voorziene verliezen vormen wij een voorziening op het moment dat het verlies berekend wordt. Winsten nemen wij nadat zij gerealiseerd zijn. In de jaarrekening staat een toelichting op de genomen winsten en verliezen van de grondexploitaties.

Overzicht van samenwerking

De nota grondbeleid sluit af met een overzicht van samenwerking tussen raad, college en ambtelijke organisatie. In dit overzicht zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Grondbeleid
- Verwerving en beheer
- Bouw- en woonrijpmaken
- Uitgifte
- Kostenverhaal
- Samenwerking met andere partijen
- Programma en kwaliteit
- Grondexploitatiebegroting

Voor de inhoud van het overzicht verwijzen wij naar blz 17 van de nota grondbeleid.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Met dit besluit stelt u kaders voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid.

8. Financiën

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële gevolgen.

9. Communicatie

Wij communiceren niet actief. De nota geeft het college kaders mee voor de uitvoering van het beleid.

10. Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is niet van toepassing. Met de vaststelling van dit besluit geeft u het college kaders voor de uitvoering van het grondbeleid.

11. Deregulering

Nieuwe regelgeving is niet van toepassing.

12. Achtergrondinformatie

-

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Nota Grondbeleid 2017-2020.

Inlichtingen bij:

Naam	H. Achterberg
Afdeling	Ruimte

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
31 januari 2017	RV/16/00717	13

Onderwerp Nota grondbeleid

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2016;

besluit:

de nota grondbeleid 2017 - 2020 vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2017

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc