

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Actualisatie nota grondbeleid

ZAAKNUMMER : 1357-2019

B&W VERGADERING : 5 maart 2019

INTEGRALE ADVISERING : Jos Strijtveen (grondzaken), Erna Veldkamp (financiën)

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Rineke Bugter
: telefoon: 0572-347607, e-mail: rineke.bugter@raalte.nl

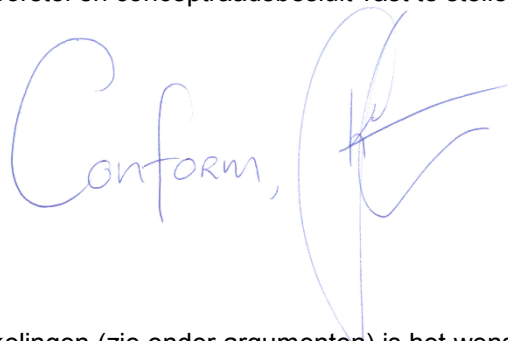
BESTUURSSAMENVATTING


De huidige nota Grondbeleid is vastgesteld in 2013. Door een aantal ontwikkelingen is het wenselijk het grondbeleid op dit moment te actualiseren.

BESLISPUNTEN

1. De raad voor te stellen om de actualisatie van de nota grondbeleid vast te stellen.
2. Het raadsvoorstel en concepraadsbesluit vast te stellen

BESLUIT



Conform, 

INLEIDING

Door een aantal ontwikkelingen (zie onder argumenten) is het wenselijk het grondbeleid op dit moment te actualiseren.

In deze actualisatie van de nota grondbeleid herkent u een groot aantal uitgangspunten die gelijk zijn aan de nota van 2013, deze worden met deze actualisatie bestendigd.

Wijzigingen betreffen met name de hoofdstukken 3 (keuze situationeel grondbeleid) en 5 en 6 (grondexploitatie/ reserves en voorzieningen conform actuele BBV).

Als bijlage is zowel de actualisatie nota grondbeleid toegevoegd ter vaststelling alsmede een versie met daarin in de kleur geel de wijzigingen aangegeven ten opzichte van de nota 2013.

BEOOGD EFFECT

Een actuele nota grondbeleid welke voldoet aan het Besluit Begroting en Verantwoording en tegelijkertijd meer flexibiliteit mogelijk maakt om op veranderende marktsituaties in te spelen.

ARGUMENTEN

1.1 Een tweetal ontwikkelingen maken dat aanpassing van de nota wenselijk is.

a. Wijzigingen Besluit Begroting en verantwoording (BBV)

Vanwege veranderende wetgeving op het terrein van de vennootschapsbelasting en de vernieuwing van begroting en verantwoording van gemeenten heeft de commissie BBV haar notitie grondexploitatie in 2016 aangepast.

Alle stellige BBV-uitspraken zijn inmiddels verwerkt in de planexploitaties. De nota grondbeleid dient hierop echter nog wel op te worden aangepast. Aanpassingen zijn aangebracht op de onderdelen: winstneming, tijdstip van afsluiten exploitatie, toerekening kosten aan exploitatie en bijdrage bovenwijkse voorzieningen.

b. Marktsituatie

Na een flink aantal jaren van crisis is de markt fors aangetrokken. De vraag naar woningen en bedrijven is toegenomen terwijl het aanbod van met name woningen achterblijft. Stijgende woningprijzen en lokale schaarste zijn het gevolg.

In 2013 was nog de verwachting dat de beschikbare woningbouwlocaties van dat moment voor de komende 10 jaar voldoende zouden zijn. Het uitgangspunt van passief grondbeleid (ontwikkeling overlaten aan de markt), zoals in 2013 is vastgelegd, was daarbij passend.

We zien echter dat een aantal woningbouwlocaties sneller verkocht is dan verwacht en dat we alsnog overwegen in bepaalde kernen nieuwe woningbouwlocaties te gaan ontwikkelen. Als er door de ontwikkelingen in de afgelopen jaren één ding duidelijk is geworden, is het dat de wisselingen in de markt onvoorspelbaar zijn en dat dit vraagt om een meer flexibel overheidsoptreden ook in het grondbeleid instrumentarium.

Bij deze actualisatie wordt er dan ook een situationeel grondbeleid voorgesteld.

Situationeel grondbeleid houdt in dat per opgave/initiatief wordt bepaald welke mate van sturing/regie nodig is en welke risico's genomen kunnen worden. Per situatie wordt bekeken welk instrumentarium het meest gewenst en passend is. Dit kan variëren van het aan de markt overlaten van een ontwikkeling tot het zelf aankopen en in ontwikkeling brengen van gronden.

Niet één aanpak voor alles maar het grondbeleid per situatie toesnijden en dus maatwerk leveren.

De 'spelregels' voor eventuele aankopen zijn vastgelegd in de geactualiseerde nota.

Bij de keuze van het grondbeleid wordt aan de volgende criteria getoetst (uitgewerkt in de nota):

- Is er al sprake van grondpositie van derden en welke bereidheid hebben deze partijen om tot afspraken met de gemeente te komen?
- Is de verwachting dat de markt deze bestemming zelf kan en wil realiseren?
- Draagt de opgave/initiatief bij aan maatschappelijke ambities/maatschappelijk belang?
- In welke mate is volledige regie gewenst
- In welke mate is er sprake van financieel risico?
- Bij een eventuele keuze voor actief grondbeleid wordt ook de impact op de ambtelijke organisatie meegenomen in de besluitvorming

De afweging welke vorm van grondbeleid gehanteerd wordt (van actief tot faciliterend) wordt per initiatief/ontwikkeling van enige omvang door het college gemaakt. Initiatieven voor 1 of enkele woningen worden doorgaans niet aan het college voorgelegd in het kader van de grondbeleidkeuze. Daar is faciliterend grondbeleid uitgangspunt omdat er sprake is van een individueel belang.

KANTTEKENINGEN

1.1 Mogelijke consequenties van de nieuwe Omgevingswet konden in deze actualisatie nog niet worden meegenomen.

De verwachting is dat in 2021 de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden. Doel van deze wet is onder andere het bestaande omgevingsrecht te vereenvoudigen door dit in één integrale Omgevingswet op te nemen.

Het instrumentarium voor het grondbeleid (op basis van de Wet ruimtelijk ordening) zal door deze nieuwe wet naar alle waarschijnlijkheid veranderen. Op dit moment is het echter nog niet duidelijk hoe de wijzigingen eruit komen te zien.

Daarom is ervoor gekozen de nota grondbeleid op dit moment wel te actualiseren zodat deze weer up to date is, maar geen compleet nieuwe nota aan de gemeenteraad voor te leggen.

Wij volgen de ontwikkelingen op het terrein van de Omgevingswet nauwlettend en verwachten dat na invoering de Omgevingswet de Nota Grondbeleid hierop moet worden herzien cq. er wellicht een geheel nieuwe nota grondbeleid nodig zal zijn.

FINANCIËN

Het vaststellen van de nota heeft geen directe financiële consequenties.

Wel kan de keuze voor situationeel grondbeleid als gevolg hebben dat we als gemeente, vaker dan de laatste jaren het geval was, gronden gaan aankopen. Deze mogelijke toekomstige grondexploitaties zullen binnen het grondbedrijf worden geactiveerd. Per situatie wordt vooraf bepaald of er sprake is van een verantwoorde aankoop, waarbij altijd een afweging tussen ruimtelijke ontwikkeling, publieke belangen, risico en regie moet plaatsvinden. Met andere woorden de afweging is in hoeverre een sterke sturing op het eindresultaat noodzakelijk is versus hoeveel risico wil en kan de gemeente nemen.

Hierbij moet, conform de actualisatie van de nota grondbeleid, aan de volgende zaken zijn voldaan voordat tot aankoop kan worden overgegaan (waarbij het eerste punt nieuw is ten opzichte van de vorige nota grondbeleid):

- Er moet sprake zijn van een afwogen keuze tussen actief en facilitair grondbeleid
- Er moet uitzicht zijn op een realistische ontwikkeling van de gronden of panden.
- Er moet sprake zijn van een substantieel maatschappelijk belang dat met de aankoop gediend is.
- Het financiële risico is verantwoord.

Bij de beoordeling van het financiële risico wordt een risicoanalyse uitgevoerd waarbij ook de relatie wordt gelegd met de mate waarin het grondbedrijf de risico's kan opvangen en wordt een relatie gelegd met het algemene weerstandsvermogen (ratio).

De keuze voor een actief/passief grondbeleid moet altijd weloverwogen plaatsvinden met inachtneming van de risico's.

VERVOLG

Na het vaststellen van de nota zal het beleid worden geïmplementeerd

COMMUNICATIE

n.v.t.

BIJLAGEN

1. Actualisatie nota grondbeleid 2019 ter vaststelling
2. Actualisatie nota grondbeleid 2019 waarin alle wijzigingen zijn aangeven