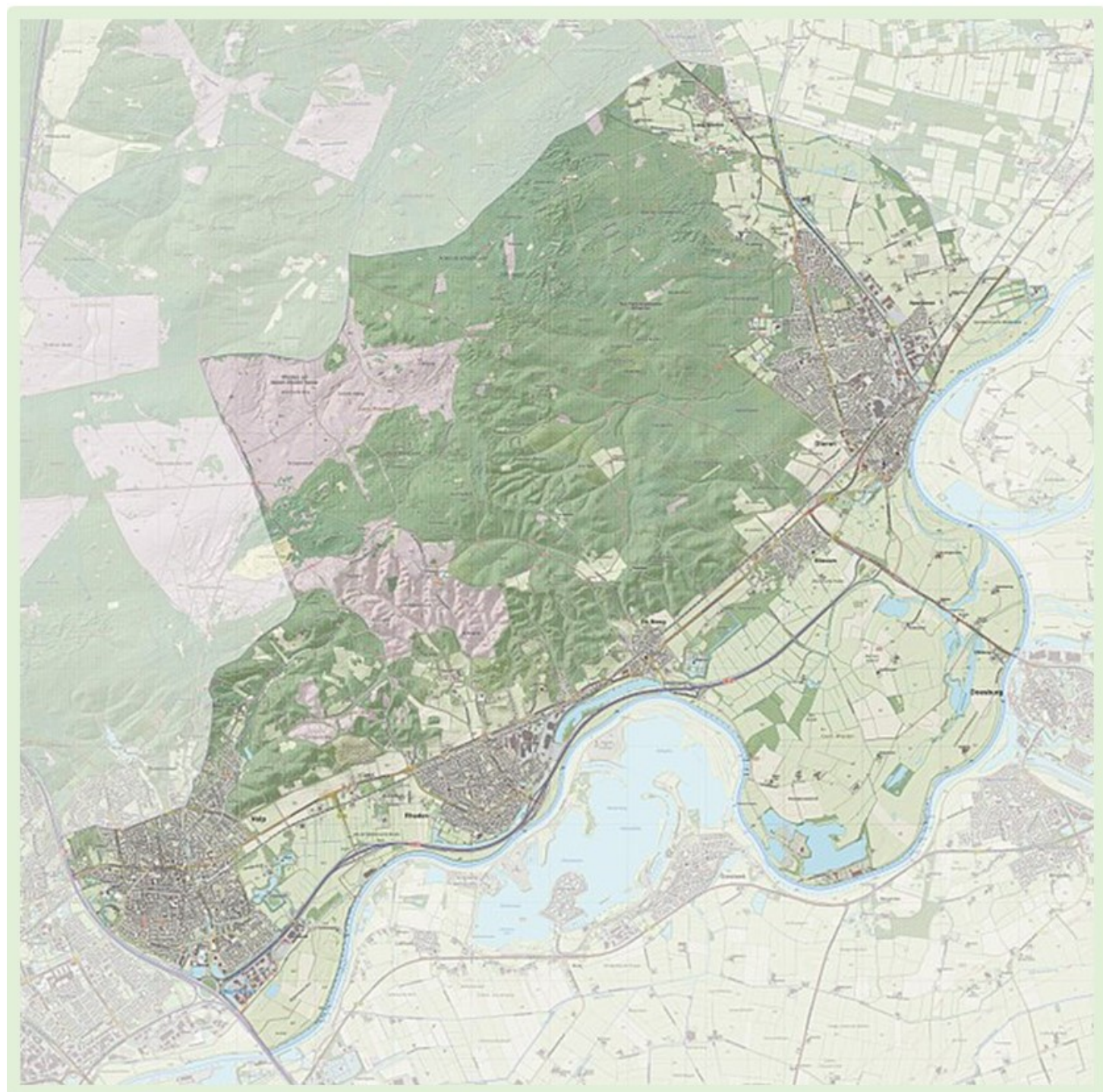


NOTA GRONDBELEID 2020 - 2023



gemeente Rheden



NOTA GRONDBELEID 2020 - 2023

Gemeente Rheden

Versie: definitief
Datum: 17 december 2019

Inhoud

1.	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Leeswijzer	3
2.	Beleidsdoeleinden en ambities	4
2.1	Wonen	4
2.2	Economie	5
2.3	Vastgoed	6
2.4	Omgevingsvisie Buitengebied	7
2.5	Duurzaamheid	7
2.6	Openbare ruimte	8
3.	Vormen van grondbeleid	10
3.1	Actief grondbeleid	10
3.2	Faciliterend grondbeleid	15
3.3	Andere vormen.....	17
4.	Strategie voor de gemeente Rheden	19
4.1	Conclusies beleidsdoeleinden	19
4.2	Grondbeleid Rheden	20
4.3	Besluitvorming en verantwoording.....	20
	Bijlagen.....	22
	Bijlage 1: Grondexploitaties en reserves.....	23
	Bijlage 2: Bronvermelding.....	25

1. Inleiding

De gemeente Rheden heeft vanuit haar publieke rol meerdere doelen en ambities die van belang zijn voor haar inwoners en bedrijven die hier zijn gevestigd. De gemeente wil zorgen voor een goed en gezond leefklimaat waaronder het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt, voldoende werkgelegenheid, aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt en het waarborgen van natuurbeleving en natuurwaarden. Daarbij heeft de gemeente duurzaamheid hoog in het vaandel staan, streeft ze naar het minimaliseren van energieverbruik, de productie van schone energie en maatregelen ter bestrijding van wateroverlast en droogte.

Het grondbeleid staat ten dienste van de realisatie van deze doelen en ambities van de gemeente. Het grondbeleid is geen doel op zich, maar geeft aan op welke wijze de gemeente haar grond als instrumentarium in kan zetten. De gemeente kan op onderdelen kiezen voor een faciliterende rol, waarbij de sturing vooral rust op publiekrechtelijke regelgeving. De gemeente kan ook kiezen voor een meer actieve rol door bijvoorbeeld grond te verwerven en op die manier regie te hebben over het toekomstige gebruik van gronden. Een actieve rol betekent vaak wel meer risico's, zoals veel gemeenten tijdens de financiële crisis hebben ondervonden.

Kernboodschap

De financiële gevolgen die veel gemeenten door de crisis hebben gevoeld, hebben zich niet voorgedaan bij de gemeente Rheden. De gemeente hanteert al bijna dertig jaar een facilitair grondbeleid. Belangrijke reden is dat zich binnen de gemeente geen grote ontwikkelingen hebben voorgedaan, maar vooral kleinere ontwikkelingen binnen het bestaand gebied. Ook voor de komende jaren wil de gemeente een facilitair grondbeleid aanhouden. Conform de vorige nota 2015 betekent dit: *primair wordt gekozen voor een faciliterend grondbeleid, waarbij gemeentelijke sturing via het ruimtelijk beleid wordt vormgegeven. De gemeente is terughoudend ten aanzien van actief grondbeleid.* Belangrijk argument is dat bij de verschillende beleidsvelden de noodzaak voor een actieve rol van de gemeente bij de ontwikkeling van gronden niet groot is.

1.1 Aanleiding

De laatste Nota Grondbeleid is uit 2015. Conform de financiële verordening van de gemeente Rheden biedt het college tenminste eens in de vier jaar een (bijgestelde) Nota Grondbeleid aan ter behandeling en vaststelling door de Raad. Daarbij doen zich de laatste jaren bij verschillende beleidsvelden en regelgeving veranderingen voor, waardoor een nieuwe nota nodig is:

- *Woningen:* de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat op landelijk niveau een groot tekort bestaat aan woningen en dit tekort kan in de komende jaren verder oplopen. Daar

staat tegenover dat er krimpgebieden zijn, waar vooral herstructurering van het bestaande gebied nodig is. In deze nota wordt aangegeven wat de positie van de gemeente Rheden hierin is en of de woningvoorraad is afgestemd op de woningbehoefte. Vraag is in hoeverre via het grondbeleid hier een bijdrage kan en moet worden geleverd.

- *Economie:* de economische situatie in Nederland is, anno 2019, in positieve zin veranderd. In de jaren voorafgaande aan 2015 was het grondbeleid veel in het nieuws. Verschillende gemeenten leden grote verliezen door tegenvallende grondverkoop, waardoor gemeenten genoodzaakt waren hun strategie aan te passen. De crisis ligt inmiddels achter ons en de vraag is wat dit kan betekenen voor het (grond)beleid van de gemeente.
- *Duurzaamheid:* bij de meeste gemeenten staat het begrip duurzaamheid steeds centraler in het beleid. Ook de gemeente Rheden gaat hier in haar ambities mee. Vraag is hoe de gemeente vanuit het grondbeleid haar duurzame doelen en ambities waar kan maken of kan stimuleren.
- *Regelgeving:* de regelgeving is sinds 2015 op onderdelen veranderd. Het grondbeleid heeft te maken met de regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In deze nota wordt aangegeven om welke regels het gaat. Verder wordt in deze nota in het kort vooruitgekeken naar de omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 van kracht gaat.

Relatie met de Global Goals

De gemeente Rheden heeft de prijs ontvangen voor de meest inspirerende Global Goals gemeente 2019. Met de Global Goals wordt gestreefd naar duurzame ontwikkelingen. Het gaat hierbij onder andere om “betaalbare, betrouwbare en duurzame energie voor iedereen”, “goed en inclusief onderwijs en levenlang leren” en “duurzame, inclusieve en bestendige economische groei en volledige en productieve werkgelegenheid en fatsoenlijk werk voor iedereen”. Kortom de Global Goals hebben betrekking op vele beleidsvelden van de gemeente en hebben de beleidsvelden zoals die in deze nota grondbeleid aan bod komen een belangrijke overlap met die van de Global Goals. In die zin kan het grondbeleid ook een belangrijke bijdrage leveren aan het behalen van deze duurzame ontwikkelingsdoelen.

Relatie met vastgoed

Begin 2019 is het Rhedens Vastgoedkader vastgesteld. Net als bij grond is het bezitten van vastgoed geen doel op zich voor de gemeente Rheden. Het is een middel om het beleid en de daaruit voortvloeiende activiteiten te faciliteren. Waar het bij het Vastgoedkader gaat om het middel “vastgoed”, gaat het bij de nota Grondbeleid om het middel “grond”. Daarbij kan grond ter beschikking van vastgoed worden gesteld om daarmee beleidsdoelstellingen te realiseren.

1.2 Leeswijzer

De nota is als volgt opgesteld en ingedeeld:

- *Inleiding:* in de inleiding (hoofdstuk 1) wordt ingegaan op de uitgangspunten van de vorige nota (2015), de kernboodschap en de aanleiding voor een nieuwe nota.
- *Beleidsvelden:* in hoofdstuk 2 komen de beleidsvelden en ruimtelijke doelstellingen aan bod waar het grondbeleid als middel aan kan bijdragen om ze te verwezenlijken. Het gaat hier onder andere om duurzaamheid, volkshuisvesting en economie.
- *Vormen grondbeleid:* hoofdstuk 3 geeft weer welke vormen van grondbeleid er zijn, namelijk facilitair en actief grondbeleid en welke mogelijkheden deze vormen van grondbeleid geven.
- *Grondbeleid:* tot slot wordt in hoofdstuk 4 gekeken waar grondbeleid als middel nodig is, wat de mogelijkheden zijn voor de gemeente Rheden en op basis daarvan wordt gekozen voor een richting in het grondbeleid.
- *Bijlagen:* In bijlage 1 staat de huidige stand van zaken van deze grondexploitaties weergegeven. Bijlage 2 geeft de bronvermelding van onder andere beleidsstukken weer.



2. Beleidsdoeleinden en ambities

Het grondbeleid staat ten dienste van de realisatie van de doelen en ambities van de gemeente. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke beleidsdoelen de gemeente heeft en wordt per doel weergegeven in hoeverre sturing nodig is en wat het betekent voor het grondbeleid. Achtereenvolgens gaat het om de volgende onderdelen:

- Wonen
- Economie
- Vastgoed
- Omgevingsvisie buitengebied
- Duurzaamheid
- Openbare ruimte

2.1 Wonen

Vanuit onderzoek is gebleken dat het woningtekort in Nederland zeker nog tot 2030 blijft duren. Bij veel gemeenten is daarbij een tekort aan sociale huurwoningen of zorgwoningen. Met name in de Randstad is er een tekort, maar ook in de regio Arnhem/Nijmegen, terwijl in gebieden als Limburg Zuid en Zeeland naar verwachting overschotten zullen ontstaan.

Vraag is hoe de gemeente Rheden er voor staat. In juni 2015 is door de gemeenteraad de Woonvisie 2014-2020 “Wonen met toekomst 2.0” vastgesteld. De Woonvisie loopt volgend jaar, in 2020, af en vooruitlopend daar op is de Woonvisie in 2019 geëvalueerd. Vanuit de “Evaluatie Woonvisie 2014 – 2020” zijn de volgende conclusies getrokken:

- Met uitzondering van extra woningen toevoegen in de middenhuur zijn de doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid gehaald. De gemeente Rheden heeft voldoende sociale huurwoningen. Onderzoeken wijzen erop dat de gemeente de komende jaren de sociale huursector niet hoeft uit te breiden.
- De bouwopgave in 2014 was om 80 woningen per jaar toe te voegen. Deze ambitie is niet gehaald. In plaats van 320 woningen, zijn er 179 woningen toegevoegd. Rekening houdend met deze “achterstand”, moeten vanuit nieuwe huishoudensprognoses 681 woningen worden toegevoegd in de periode 2017-2027. De verwachting is dat met de huidige plannen en nieuwe initiatieven de opgave grotendeels ingevuld kan worden.
- De doelstelling vanuit de Woonvisie 2014-2020 was om te werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad in Rheden. Vanuit de evaluatie komt naar voren dat er nog een grote opgave ligt voor de komende jaren wat betreft het levensloop geschikt maken en verduurzamen van de woningvoorraad.

Grondbeleid en wonen

De woningvoorraad in Rheden is redelijk in balans. Nieuwbouw in de sociale huur is maar op kleine schaal nodig, bijv. ter vervanging van te oude woningen. De bouwopgave ligt met name in de koop en middeldure huursegment. De verwachting is dat met de huidige plannen en nieuwe initiatieven de opgave vanuit huishoudensprognoses ingevuld kan worden. Zowel in de particuliere als in de sociale woningvoorraad ligt er nog een grote opgave voor het toekomstbestendig maken van de woningen. Wat betreft het wonen is de conclusie dat een actieve rol van de gemeente, met verwerving van gronden, in haar grondbeleid niet nodig is.

2.2 Economie

De beleidsdoelstellingen die betrekking op de economie van de gemeente Rheden staan beschreven in de “actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden 2016 – 2020”. Vanuit deze nota wordt ingezet op de volgende beleidsdoelstellingen:

- Het behouden van de reeds in de regio gevestigde bedrijven.
- Het faciliteren van starters en zzp-ers
- De gemeente “rolt de rode loper uit” voor nieuwe bedrijven
- Het benutten van kansen in de toeristisch-recreatieve sector.
- Het creëren van kansen in de circulaire economie.

In 2018 is de Economische beleidsnota geëvalueerd. Hieruit blijkt dat het economische uitvoeringsprogramma op schema ligt. Uit de evaluatie van destijds blijkt dat de lokale economie van de gemeente Rheden groeit. Zo is de werkgelegenheid met 2,6% toegenomen. Ook het aantal in Rheden gevestigde bedrijven is toegenomen. Volgens de evaluatie telde de gemeente in 2017, 3.516 bedrijven. In 2016 waren dat er 3.470 en in 2015 3.370. Onder andere de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte is toegenomen. Ter aanvulling op de evaluatie: in 2018 is het aantal gevestigde bedrijven gelijk aan 3.610.

Wat betreft bedrijfskavels is het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) voor de regio Arnhem en Nijmegen het uitgangspunt. Regelmatig wordt gekeken in hoeverre de afgesproken doelstellingen nog actueel zijn en in hoeverre het aanbod is afgestemd op de vraag. Dit is ook van invloed op de risicoanalyse bij de actualisatie van grondexploitaties en daarmee het benodigde weerstandsvermogen.

Zoals aangegeven neemt de vraag naar bedrijfskavels binnen de gemeente Rheden toe. De verwachting is dat voor de komende jaren het aanbod voldoende is, maar is het van belang de vraag naar bedrijfskavels en het aanbod goed in beeld te houden. Mocht bijvoorbeeld het bedrijventerrein De Marke in de toekomst volledig zijn uitgegeven dan moeten we mogelijk op zoek naar alternatieven. Het is niet op korte termijn aan de orde, maar het is voor de gemeente belangrijk vooraf te bepalen hoe gronden, waaronder Kanaal II, worden ingevuld. Voor bedrijventerrein of wellicht voor andere activiteiten. Daarbij speelt de revitalisering van

het bestaande bedrijventerrein een rol. Indien nodig, als er alsnog onvoldoende aanbod dreigt te zijn, moet de gemeente eventueel door verwerving van gronden anticiperen op de vraag naar bedrijventerrein.

Grondbeleid en economie

De economie voor de gemeente Rheden verloopt positief. Wat betreft economie heeft het grondbeleid vooral betrekking op het ontwikkelen van bedrijventerreinen. Het is van belang om de vraag naar bedrijfskavels en het aanbod hierbij goed in beeld te hebben en te houden. De mogelijkheden vanuit eigen grondposities spelen hierin een rol, maar ook de revitalisering van bestaand terrein. Een actieve rol van de gemeente ligt in eerste instantie niet voor de hand. Mogelijk, als het aanbod niet voldoende is en de markt het niet oppakt, kan verwerving door de gemeente in de toekomst alsnog nodig zijn.

2.3 Vastgoed

De gemeente Rheden heeft vastgoed in bezit om haar beleidsdoelstellingen te realiseren. Net als bij grond is het bezit van vastgoed geen doel op zich. Het grondbeleid kan een bijdrage leveren door grond ter beschikking te stellen aan benodigd vastgoed. In het “Rheden Vastgoedkader” van begin 2019 wordt de ruimtevraag in combinatie met de functie van het object centraal gesteld. Oftewel in hoeverre geeft het gemeentelijk vastgoed invulling aan de behoefte aan ruimte die nodig is voor de uitvoering van het beleid van de gemeente Rheden.

Wat betreft vastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen beleidsvolgend vastgoed (sport, onderwijs, cultuur, brandweer etc.), vastgoed voor eigen huisvesting en overig vastgoed. Het vastgoedkader vormt het afwegingskader voor de investeringen die de gemeente doet in de accommodaties, de duurzaamheidsopgave en de rollen, taken en verantwoordelijkheden die gehanteerd worden bij het beheer van gemeentelijke vastgoed.

Van gebiedsontwikkeling naar vastgoed en andersom

Het beheer van de gronden ligt bij de afdeling vastgoed. Zodra gronden vanuit projecten en grondexploitaties woonrijp zijn dan worden deze overgeheveld naar beheer (afdeling vastgoed). De kosten voor het beheer en onderhoud en de financiële consequenties worden binnen het project of de grondexploitatie verantwoord. Beslissingen over aan- en verkoop liggen bij het beleidsveld Gebiedsontwikkeling, team beleid. Andersom kan ook vastgoed (of grond) vanuit de afdeling vastgoed worden ingebracht in een gebiedsontwikkeling. Dit gebeurt veelal op basis van de boekwaarde van het vastgoed.

Grondbeleid en vastgoed

De verhouding tussen grondbeleid en vastgoed is dat grond ter beschikking van vastgoed (zoals een brandweerkazerne) kan worden gesteld om zodoende beleidsdoelstellingen te realiseren. In het Vastgoedkader wordt ingegaan op de ruimtevraag en hoe hier mee wordt omgegaan. Vanuit het kader komt vooralsnog geen behoefte aan grond om vastgoed te realiseren en is een actieve rol vanuit de gemeente daarmee niet nodig.

2.4 Omgevingsvisie Buitengebied

De natuur speelt een grote rol binnen de gemeente Rheden. Het buitengebied is een van de mooiste van Nederland en de gemeente wil met de samenleving en andere overheden verder werken aan een mooi en vitaal buitengebied. Met de Omgevingsvisie Buitengebied heeft de gemeente een beleidskader met bijbehorende uitvoeringsmaatregelen om dit te bereiken.

De omgevingsvisie is een integrale visie voor de fysieke leefomgeving en bevat de strategische hoofkeuzes van het beleid van de gemeente Rheden voor de lange termijn. In de visie staan zeven thema's om aan te werken: 1. Doorbouwen aan de omgeving, 2. Samenhang tussen hoog en laag, 3. Beleving van de kwaliteiten, 4. Duurzaam toegankelijk, 5. Nu stappen zetten voor een duurzame toekomst: klimaatadaptatie, 6. Nu stappen zetten voor een duurzame toekomst: energietransitie en 7. Omgaan met kwaliteiten.

Grondbeleid en de omgevingsvisie Buitengebied

Met betrekking tot grondbeleid wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat grondeigendommen in het buitengebied in kunnen worden gezet voor realisatie van doelstellingen: duurzame landbouw, de energietransitie en natuur- en landschapsontwikkeling en beleving. Het betekent overigens niet automatisch dat grond verkocht wordt. Het kan zijn dat het voor de realisatie van doelstellingen nodig is om bepaalde grondposities te behouden of juist te verwerven. Ook ruiling van gronden kan bijdragen aan het behalen van onze doelen. Per geval zal de gemeente beoordelen wat het beste aansluit bij de realisatie van onze doelstellingen.

2.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker thema in Nederland. In het Klimaatakkoord uit 2018 is vastgelegd dat we 49% minder CO₂ uitstoten dan in 1990 en dat we uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn. De gaskraan wordt dichtgedraaid en speelt nadrukkelijk de stikstofproblematiek wat van invloed is op onder andere bouwprojecten. Voor deze duurzaamheidsopgave spelen de gemeenten een belangrijke rol en de gemeente Rheden gaat hier, in haar ambities, volop in mee.

Aan de slag voor een duurzaam klimaat

Begin 2019 is het beleidskader voor de klimaataanpak in Rheden 2019 – 2022 vastgesteld en verwoord in het rapport “aan de slag voor een duurzaam klimaat”. In het rapport staan de volgende doelen voor de komende vier jaar beschreven:

- De gemeente Rheden realiseert ieder jaar een besparing van 1,5% op haar eigen energieverbruik.
- In 2023 is het aandeel duurzaam opgewekte energie in Rheden 16% van de behoefte.
- Wateroverlast en hittestress zijn beperkt en worden zoveel mogelijk voorkomen.
- Inwoners en ondernemers zijn zich bewust van hun aandeel in de opgave en handelen er naar.

De gemeente gaat op verschillende manieren aan de slag voor een duurzaam Rheden. Hieronder staan enkele maatregelen zoals die in genoemde rapportage staan vermeld:

- De gemeente wil zelf het goede voorbeeld geven door eigen vastgoed en de eigen organisatie te verduurzamen.
- Energiebesparing stimuleren en mogelijk te maken in de sector wonen en werken.
- Grootschalige opwek mogelijk maken, lokaal dan wel regionaal en hiervoor beleid te ontwikkelen.
- Klimaatadaptatiemaatregelen breed in te zetten, niet alleen kijkend naar wat moet, maar vooral naar wat kan op het gebied van water, groen en grijs met inzet van een integrale aanpak.

Grondbeleid en duurzaamheid

De gemeente wil haar doelen onder andere bereiken door de inzet van haar expertise en hiermee particulieren en bedrijven ondersteunen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van cofinanciering en subsidies waarvan gebruik kan worden gemaakt. Regionaal wordt gewerkt aan een energiestrategie (R.E.S.). Waar nodig kan het grondbeleid dit faciliteren. Afhankelijk van de omstandigheden en overige belangen zal de gemeente de mogelijkheid onderzoeken om opwekking van duurzame energie te realiseren op grond die zij in eigendom heeft. In de toekomst kan ook worden overwogen om gronden te verwerven om dit mogelijk te maken.

2.6 Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte heeft de gemeente tot op heden geen aparte nota waarin beleidsdoeleinden op dit gebied staan uitgeschreven. Voor dit onderdeel wordt naast de omgevingsvisie Buitengebied vooral gekeken naar de structuurvisies die er voor de dorpen liggen. In de structuurvisies komt onder andere naar voren dat wordt gestreefd naar hoogwaardige openbare ruimte waarbij factoren als duurzaamheid (zoals klimaatadaptatie) een belangrijke rol spelen. Uiteraard is er ook aandacht voor het onderdeel verkeer en mobiliteit. Voor de grotere en kleinere kernen komt naar voren dat deze vaak goed bereikbaar zijn. De dorpen zijn via de snelweg A348 aangehaakt op het Rijkswegennet. Ook met het

openbaar vervoer zijn de dorpen veelal goed bereikbaar. Zo is Dieren met zijn intercitystation, als onderdeel van de spoorlijn Arnhem-Zutphen, aangesloten op het nationale spoornet. Vanuit de verschillende structuurvisies is er geen directe aanleiding om de verkeersstructuur aan te passen, maar richt de visie zich vooral op de herinrichting van bestaand openbaar gebied.

Gebiedsontwikkelingen

Bij lopende en nieuwe gebiedsontwikkelingen speelt de openbare ruimte met onder andere de bereikbaarheid uiteraard een belangrijke rol en is een voorwaarde om een gebiedsontwikkeling tot stand te kunnen brengen. Een en ander wordt via stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen geregeld. Daarnaast geldt voor een aantal grotere projecten, waaronder het ziekenhuisterrein in Velp dat de gemeente grond (openbare ruimte) in eigendom heeft en daarmee kan zorgen voor onder andere goede ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid.

Grondbeleid en openbare ruimte

De structuurvisies voor de verschillende kernen binnen de gemeente Rheden geven, met betrekking tot verkeer, geen directe aanleiding om voor een actief grondbeleid te kiezen. De uitvoering van de visies richt zich met name op de herinrichting van bestaand openbaar gebied. Voor de lopende en nieuwe gebiedsontwikkelingen geldt dat via bestemmingsplannen de bereikbaarheid wordt geregeld. Daarbij heeft de gemeente ook vaak zelf grond in eigendom om voor een goede verkeersontsluiting te zorgen.

3. Vormen van grondbeleid

Het grondbeleid staat ten dienste van de realisatie van de beleidsdoeleinden en ambities van de gemeente zoals die in hoofdstuk 2 zijn genoemd. Op hoofdlijnen zijn er twee vormen van grondbeleid, namelijk faciliterend en actief grondbeleid. Onderstaand schema geeft aan hoe deze vormen verschillen in termen van risico's en sturing. In hoofdlijnen komt het er op neer dat sturing optimaal is via gronduitgifte, maar dat dan ook de risico's het grootst zijn. In dit geval is sprake van actief grondbeleid. Andersom zijn de risico's bij faciliterend grondbeleid beperkt, maar zijn de sturingsmogelijkheden ook minder.

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de vormen van grondbeleid, actief (3.1) en faciliterend (3.2). Voor de volledigheid geeft paragraaf 3.3 andere (tussenliggende) vormen weer.

	Risico	Sturing
Actief	Groot deel risico's en opbrengsten bij gemeente	Optimale sturing, planvorming ligt bij gemeente
Faciliterend	Risico's bij ontwikkelende partijen	Sturing door kaderstelling, afspraken ontwikkelende partijen

3.1 Actief grondbeleid

Voor –en nadelen

Met een actief grondbeleid kan de gemeente via gronduitgifte optimaal sturen op het tot stand brengen van haar ruimtelijke doelstellingen. De gemeente kan hier voor kiezen omdat plannen, niet door de markt (bijvoorbeeld omdat het niet rendabel is) worden opgepakt, maar wel van groot belang zijn voor de gemeente. De gemeente verzorgt zelf de planvorming, maakt de gronden bouw- en woonrijp en verkoopt eventuele uitgeefbare grond op basis van koopovereenkomsten aan ontwikkelende partijen en particulieren. Privaatrechtelijk is er via deze overeenkomsten een hoge mate van vrijheid om afspraken te maken met afnemers.

Naast sturing zijn belangrijke voordelen van actief grondbeleid dat de gemeente optimaal kan profiteren van eventuele grondprijsstijgingen of kan grond worden ingezet om te ruilen. Belangrijk nadeel zijn de financiële risico's die hier aan zijn verbonden. Zolang de gemeente de grond niet in eigendom heeft moet de gemeente deze verwerven. De financiële crisis heeft de risico's die hierbij komen kijken laten zien. Er zijn meerdere voorbeelden van gemeenten die zware verliezen hebben geleden op hun verworven gronden. Voor veel gemeenten een reden om een actief grondbeleid te verlaten.

Gemeente Rheden

De gemeente Rheden heeft sinds de jaren negentig geen actief grondbeleid en is daarom ook niet geconfronteerd met zware verliezen op gronden tijdens de financiële crisis.

Grondverwerving

Als een gemeente grond niet in eigendom heeft, dan kan zij er voor kiezen om gronden te verwerven om zodoende haar doelstellingen en ambities te verwezenlijken. In de meeste gevallen wordt de grond verkregen op basis van vrijwillige verkoop, eventueel met behulp van het gemeentelijke voorkeursrecht of grondruil. Als het niet vrijwillig gebeurt, dan kan de gemeente er voor kiezen om vanuit het algemeen belang over te gaan tot onteigening. Dit instrument wordt niet vaak toegepast aangezien het politiek gevoelig ligt en de doorlooptijd veelal lang is en de kosten hoog.

Gemeente Rheden

In de gevallen dat de gemeente Rheden grond heeft verworven gebeurde dit meestal op basis van vrijwillig verkoop. Incidenteel en in algemeen belang (met name infrastructuur) is gekozen voor onteigening.

Grondeigendom

Veel gemeenten hebben grond in eigendom. Dit biedt voordelen aangezien op deze manier optimaal kan worden gestuurd op de toekomstige ontwikkelingen op deze gronden. En dit zonder de risico's die zich voor kunnen doen bij verwerving.

Gemeente Rheden

Ook de gemeente Rheden heeft grond in eigendom. Voor een deel worden deze verkocht ten behoeve van de vestiging van bedrijven. Daarnaast heeft de gemeente gronden in eigendom die verpacht of verhuurd worden in afwachting van ontwikkelingen of om "compensatiegrond" achter te hand te hebben (voor bijvoorbeeld een grondruil).

Gronduitgifte: grondprijs, aanbesteding en staatssteun

Bij gronduitgifte kan de grondprijs op verschillende manieren worden bepaald. De grondprijs kan bepaald worden volgens de comparatieve methode. In dit geval wordt de prijs vergeleken met omliggende locaties en gemeenten. Deze methode wordt vaak toegepast bij bedrijventerreinen. Een andere manier om de grondprijs te bepalen, is die volgens de residuele grondwaardemethodiek. In dit geval volgt de grondprijs uit het verschil (of "residu") tussen de opbrengstwaarde, zoals de v.o.n.- prijs, en de stichtingskosten, die bestaat uit bouwkosten en bijkomende kosten.

Bij gronduitgifte kan de gemeente te maken krijgen met de Europese staatssteun- en aanbestedingsregels. De verkoop van grond is niet per se aanbestedingsplichtig indien er geen sprake is van een overheidsopdracht. In dat geval treedt de gemeente op als rechtspersoon en handelt op basis van het privaatrecht. Dat verandert als er nadere voorwaarden worden gesteld aan de koper, waaronder voorwaarden die verder gaan dan de publiekrechtelijke kaders, en er geen sprake meer is van een "kale grondverkoop". Dan is er mogelijk sprake van

een overheidsopdracht en gelden de aanbestedingsregels vanuit de Aanbestedingswet en de richtlijnen van de Gids Proportionaliteit.

Wanneer een gemeente grond verkoopt aan een onderneming, die lager is dan de marktprijs dan kan er sprake zijn van staatssteun. Er is geen sprake van (onrechtmatig) staatssteun als de grond wordt verkocht via een openbaar gemaakte aanbesteding of wordt verkocht met een grondprijs die door een onafhankelijke taxateur en vooraf aan de onderhandeling is bepaald.

Gemeente Rheden

Uitgifte

In Rheden wordt grond in de meeste gevallen verkocht en in sommige gevallen in erfpacht uitgegeven. Grond wordt normaliter op marktconforme wijze verkocht, waarbij de prijzen meestal tot stand komen door onderhandelingen. Bij verkoop van gemeentelijke grond met een relatief grote ontwikkeling wordt gekozen voor aanbesteding, waarbij de richtlijnen vanuit de gids proportionaliteit worden gevolgd. Naast dat het sommige gevallen aanbesteed moet worden is het voor de gemeente een goede manier om tot een optimaal plan en optimale prijs te komen.

In Rheden komen de uitgifteprijzen als volgt tot stand:

- Woningbouw vrije sector → residuele grondwaardemethodiek
- Sociale woningbouw → een vaste kavelprijs van € 15.000,- tot € 20.000,-
- Bedrijventerreinen → comparatieve methode
- Overige commerciële functies → comparatief of residueel
- Niet-commerciële functies → comparatief

Taxatie van gronden

Om transparant om te kunnen gaan met de gemeentelijke grondexploitatie en ook beter zich te krijgen op de risico's is het gewenst regelmatig de gemeentelijke gronden te laten taxeren ("warme gronden" moeten minimaal een keer per twee jaar worden getaxeerd) en een onafhankelijk derde te laten oordelen over de in de Beleids- en Beheersbegroting Grondexploitatie (BBG) opgenomen uitgifteprijzen. Door bijvoorbeeld elke vier jaar de huidige waarde van de gronden te laten taxeren en een oordeel te vragen over de te hanteren uitgifteprijzen ontstaat zicht in zowel de huidige waarde als de toekomstige waarde van de gemeentelijke gronden. Hiermee zijn risico's te kwantificeren en ontstaat transparantie naar derden. De taxatie dient als richtlijn en verantwoordingsinstrument ten behoeve van de te voeren onderhandelingen. De Materiële Vaste Activa (MVA) worden conform de BBV-regels jaarlijks getaxeerd.

Wijze van uitgifte

Omwille van transparantie en vrije concurrentie moet de overheid zich bij uitgifte van gronden aan een transparant proces houden. Om de gewenste transparantie te bewerkstelligen werkt de gemeente, in het geval dat de gemeente beschikt over de volledige eigendom, volgens één van de drie hieronder genoemde wijzen van uitgifte:

A. Projectmatige uitgifte aan projectontwikkelaars

1. De gemeente stelt een programma van eisen op, waarin kwaliteit, (woning)bouwprogramma, woningdifferentiatie en specifieke civieltechnische en bouwkundige eisen worden verwoord.
2. Er vindt een meervoudige onderhandse uitnodiging aan 3 ontwikkelaars plaats om een globaal stedenbouwkundig ontwerp en een bieding op de grond neer te leggen.
3. Op basis van prijs, kwaliteit van het ontwerp, mede in relatie tot de maatschappelijke belangen, kiest de gemeente een ontwikkelaar/architect.

B. Enkelvoudige uitgifte

Daar waar projectmatige uitgifte niet voor de hand ligt - dit geldt bijvoorbeeld voor kleinere bouwplannen en situaties waarbij een ontwikkelaar bijvoorbeeld belendende eigendommen heeft - of gekozen wordt voor bijvoorbeeld het aan elkaar koppelen van twee locaties, is sprake van enkelvoudige uitgifte. In deze gevallen zal de gemeente grond uitgeven op basis van de marktwaarde. De marktwaarde wordt voorafgaand aan een onderhandeling bepaald door taxatie van een onafhankelijke taxateur.

C. Bouwkavels voor particulieren

Wanneer de gemeente bouwkavels voor particulieren verkoopt plaatst zij onder andere een advertentie in de plaatselijke bladen. Hierin wordt een minimale (residueel bepaalde) kavelprijs genoemd. Belangstellenden kunnen informatie opvragen bij de gemeente en een bod op een kavel uitbrengen. De kavels worden in beginsel verkocht aan de hoogste bidders. In die gevallen waar bij kavelverkoop andere afwegingen dan de prijs belangrijk zijn wordt gewerkt met een vaste, residueel bepaalde, kavelprijs en kan op basis van bijvoorbeeld loting een kavel worden toegewezen. De feitelijke verkoopprocedure kan door de gemeente worden uitbesteed aan bijvoorbeeld een makelaar.

Nieuwe regels grondexploitaties

Mocht een gemeente grond verwerven of in eigendom hebben om die vervolgens te ontwikkelen, dan wordt ten behoeve van deze ontwikkeling veelal een grondexploitatie opgesteld (bijvoorbeeld De Beemd). De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten gefaseerd in tijd, waarvan het saldo het resultaat geeft van de grondexploitatie. Belangrijke

kostenposten zijn rentelasten, kosten bouw- en woonrijp maken en plankosten. De belangrijkste bron van opbrengsten komt voort uit de verkoop van bouwrijpe gronden.

Het grondbeleid is een vast onderdeel van de begroting en verantwoordingscyclus van een gemeente. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft aan dat in de begroting en jaarrekening een paragraaf over het grondbeleid moet worden opgenomen. Grondexploitaties zijn gebonden aan richtlijnen vanuit het BBV. Een belangrijke richtlijn is dat bij een *verliesgevende grondexploitatie een voorziening* moet worden getroffen ter hoogte van dit verlies. De laatste jaren zijn er meerdere richtlijnen bijgekomen of aangescherpt:

- *Tussentijdse winstneming*: indien een grondexploitatie winstgevend is dan moet mogelijk tussentijds winst worden genomen. Voor het bepalen van de tussentijdse winst geldt de percentage of completion (poc) methode. Hierbij wordt de tussentijdse winst berekend op basis van de kosten en opbrengsten die zijn gerealiseerd per grondexploitatie.
- *Eenduidige toerekening*: met de nieuwe richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording wordt aansluiting gezocht met de fiscale toerekeningsmogelijkheden. Dit betekent onder andere dat het opnemen van een post onvoorziene kosten in een grondexploitatie niet mogelijk is.
- *Rente*: de rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente.
- *Disconteringsvoet*: de disconteringsvoet, die moet worden gehanteerd is gebaseerd op het maximale streefpercentage van de ECB voor inflatie binnen de Eurozone. Door het Besluit Begroting en Verantwoording is de disconteringsvoet gelijkgesteld aan 2,0%. Met de disconteringsvoet wordt de huidige waarde (contante waarde) van toekomstige kosten en opbrengsten bepaald.
- *Warme gronden*: gemeenten verwerven gronden met het oog op gebiedsontwikkeling, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is opgesteld. Deze gronden worden aangeduid als 'warme gronden'. Deze moesten worden verantwoord onder materiële vaste activa tegen verwervingskosten. Ingeval van duurzame waardevermindering vindt afwaardering plaats naar de waarde volgens de geldende bestemmingswijziging. Dit kan leiden tot ongewenste effecten, waaronder op de financiële positie van de gemeente. Om dit tegen te gaan mag volgens de nieuwste BBV-regels onder voorwaarden bij de waardering worden uitgegaan van de toekomstige bestemming. Eén van de voorwaarden is dat de gronden deel moeten uitmaken van een door de raad vastgestelde visie of masterplan.

Gemeente Rheden

De gemeente heeft drie lopende grondexploitaties namelijk De Beemd, Vitatronterrein en Dr. Visserstraat. In bijlage 1 staat de huidige stand van zaken van deze grondexploitaties weergegeven. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan besluitvorming en verantwoording zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd omtrent de grondexploitaties.

Vennootschapsverplichting

Vanaf 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen voor het eerst van toepassing. Door deze wet krijgen overheden te maken met het feit dat ze voor een deel van hun activiteiten onder de vennootschapsbelasting (Vpb) kunnen gaan vallen. Met de nieuwe richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording wordt aansluiting gezocht met de fiscale toerekeningsmogelijkheden. Belangrijk onderdeel van het toepassen van de Vpb-plicht is het opstellen van een openingsbalans voor de grondexploitaties en de waardering van de openingsbalans vindt plaats tegen de waarde in het economische verkeer. Kort gezegd worden alle toekomstige geldstromen (opbrengsten en kosten) contant gemaakt en dat is de waarde van de grond op de openingsbalans. Overigens heeft de vennootschapsbelasting geen invloed op de (actualisatie van de) grondexploitaties. De vennootschapsbelasting komt ten laste van de algemene middelen.

Gemeente Rheden

De vennootschapsbelasting heeft geen invloed op de (actualisatie van de) grondexploitaties van de gemeente Rheden. De vennootschapsbelasting komt ten laste van de algemene middelen.

3.2 Faciliterend grondbeleid

Voordelen en nadelen

Bij faciliterend grondbeleid wordt niet de gemeente eigenaar van de grond, maar gebeurt dit door private partijen zoals ontwikkelaars of particulieren. Zij verwerven gronden of hebben deze in eigendom, verzorgen de planvorming, maken bouw- en woonrijp en doen de gronduitgifte. De risico's liggen niet bij de gemeente. Daar staat tegenover dat de gemeente niet profiteert van een eventueel positief resultaat en de sturingsmogelijkheden zijn minder. Een gemeente kan kaders stellen, maar kan een partij niet verplichten om een ontwikkeling daadwerkelijk te realiseren.

Gemeente Rheden

Zoals in de inleiding aangegeven is de gemeente Rheden terughoudend ten aanzien van actief grondbeleid en voert primair een facilitair grondbeleid. Dit beleid hanteert de gemeente al bijna dertig jaar. Belangrijke reden is dat zich binnen de gemeente geen grote ontwikkelingen hebben voorgedaan, maar vooral kleinere ontwikkelingen binnen het bestaand gebied.

Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven op welke manier de gemeente invloed uitoefenen

Structuurvisie en bestemmingsplan

Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument waarin het beleid voor de inrichting van de ruimte is beschreven, waaronder waar gewoond wordt en gerecreëerd wordt. Een structuurvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Met het bestemmingsplan kan de gemeente sturing en inhoud geven aan ruimtelijke doelstellingen. Het bestemmingsplan wordt ook door de raad vastgesteld en regelt op welke wijze gronden bebouwd en gebruikt mogen worden.

Gemeente Rheden

De gemeente Rheden heeft voor iedere dorp een structuurvisie, de zogenaamde dorpsstructuurvisie. Iedere dorpsstructuurvisie maakt deel uit van een serie van structuurvisies die de gemeente heeft opgesteld voor de dorpen en het buitengebied van de gemeente in het project 'mijn dorp van morgen'. Er is voor deze opzet gekozen, met visies voor de dorpen, omdat daarmee de situatie per dorp goed neergezet kan worden en specifieke oplossingen voorgesteld kunnen worden. Uiteraard heeft de gemeente naast deze visies ook meerdere bestemmingsplannen.

Omgevingswet

Het is de bedoeling dat de Omgevingswet op 1 januari 2021 in werking treedt. De Omgevingswet verplicht overheden onder andere om een omgevingsvisie te maken. Hierbij moet rekening worden gehouden met de verschillende belangen in een gebied. Daarbij worden met de komende Omgevingswet de bestemmingsplannen vervangen door één omgevingsplan. Per gemeente komt er één omgevingsplan en deze bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied.

Gemeente Rheden

De gemeente heeft vooruitlopend op de inwerkingtreding van de omgevingswet en om ervaring op te doen met de Omgevingswet, de omgevingsvisie Buitengebied opgesteld. Conform de omgevingswet is er bij deze visie sprake van een integrale visie waarbij rekening is gehouden met de verschillende belangen in het gebied.

Kostenverhaal

De keuze voor faciliterend grondbeleid is voor sommige gemeenten mede ingegeven door de Grondexploitatiewet die in 2008 van kracht is gegaan. Met deze wet heeft de gemeente de mogelijkheid om haar kosten te verhalen op ontwikkelende partijen. De gemeente is hier overigens toe verplicht. Dit kan via het privaatrechtelijke of het publiekrechtelijke spoor. Bij het privaatrechtelijke spoor wordt het kostenverhaal geregeld via een zogenaamde anterieure overeenkomst. Deze wijze van kostenverhaal heeft voor partijen veelal de voorkeur, omdat het privaatrechtelijke spoor meer vrijheid biedt om afspraken te maken. Het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt het meeste toegepast.

Als het niet mogelijk blijkt om tot een anterieure overeenkomst te komen dan wordt het kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor geregeld. Dan wordt, conform de Grondexploitatiewet, met een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan) ook een exploitatieplan vastgesteld. De kosten die verhaald kunnen worden staan in de zogenoemde kostensoortenlijst, waaronder plankostenkosten, kosten voor onderzoeken, en kosten voor de aanleg van infrastructuur. Nadat het exploitatieplan is vastgesteld kunnen partijen er alsnog voor kiezen een overeenkomst te sluiten, de zogenaamde posterieure overeenkomst. Als partijen niet tot een overeenkomst komen dan moet op basis van het exploitatieplan een financiële voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Een andere mogelijkheid van kostenverhaal betreft de “financiële bijdrage aan ruimtelijk ontwikkelingen”. Deze vorm van kostenverhaal is ook conform de toekomstige omgevingswet nog mogelijk. Het gaat hier om een bijdrage aan belangrijke fysieke maatschappelijke invulling waaronder natuur, recreatie en maatschappelijke voorzieningen. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd dient te zijn opgenomen in een vastgestelde structuurvisie. Daarbij is het van belang dat er op een hoger schaalniveau sprake is van samenhang met de ontwikkeling waaruit een bijdrage wordt gevraagd. De bijdrage is niet afdwingbaar.

Gemeente Rheden

Kostenverhaal gebeurt bij de gemeente Rheden in de meeste gevallen via een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft geen aparte nota voor het kostenverhaal. In de 2020 wordt onderzocht of een dergelijke nota van meerwaarde kan zijn.

3.3 Andere vormen

Naast het actieve en facilitaire grondbeleid zijn er in de verschillende nota's van gemeenten ook andere vormen van grondbeleid terug te vinden. Volledigheidshalve worden deze hieronder op hoofdlijnen toegelicht.

Publiek-private samenwerking (PPS)

Bij een publiek-private samenwerking delen een gemeente en een ontwikkelende partij de risico's en het zeggenschap. Deze samenwerkingsvorm ligt daarmee tussen een actieve en faciliterende rol in. De samenwerking kan onder andere tot stand komen door het oprichten van een gezamenlijke onderneming. De partijen brengen gezamenlijk gronden in en brengen deze samen tot ontwikkeling. Overigens zijn ook lichtere vormen van samenwerking mogelijk waarbij alleen een samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten. Het voordeel is voor de gemeente dat de risico's lager zijn en er toch op een goede manier sturing kan plaatsvinden.

Situationeel grondbeleid

Het situationeel grondbeleid kan ook als een tussenvorm worden gezien. Zoals de naam al zegt wordt per situatie gekeken welke strategie nodig is. De keuze wordt bepaald aan de hand van het belang voor de gemeente, de risico's en de mate waarin sturing kan worden gegeven aan de ontwikkeling. Kan een marktpartij eventueel de ontwikkeling op zich nemen? Welke ambities heeft de gemeente bij de ontwikkeling?

Actief of passief faciliterend grondbeleid

In sommige nota's wordt ook gesproken van actief of passief faciliterend grondbeleid. Het onderscheid wordt met name gemaakt door het belang dat een gemeente heeft bij een ontwikkeling. Bij de passieve vorm beperkt de rol van de gemeente zich tot haar publiekrechtelijke taken. Bij de actieve vorm gaat de rol van gemeente verder, bijvoorbeeld omdat het een gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot stand brengt. De gemeente denkt actief mee, levert zelf capaciteit en ondersteunt de ontwikkelende partij waar nodig. Een voorbeeld hiervan is het faciliteren van stedelijke herverkaveling. De gemeente stimuleert in dit geval het ruilen van gronden in een plangebied waardoor een ontwikkeling van plannen wordt versneld. De gemeente brengt partijen samen, probeert ze warm te krijgen voor het maken van plannen en te zorgen dat iedereen een evenredig aandeel krijgt.

Gemeente Rheden

Bovengenoemde vormen van grondbeleid kunnen in meer en mindere mate ook voor de aanpak van de gemeente Rheden gelden. Er zijn meerdere projecten van andere partijen waar de gemeente actief in meedenkt aangezien het project voor de gemeente als belangrijk wordt gezien. Een voorbeeld hiervan is Velp-Zuid waar in samenwerking met Vivare deze wijk wordt vernieuwd. In die zin kan het beleid van de gemeente ook situationeel worden genoemd, aangezien per keer wordt gekeken hoe het project wordt opgepakt. Al is het wel zo dat een actieve rol duidelijk geen voorkeur heeft voor de gemeente. Uiteraard wordt met alle partijen in een bepaalde mate samengewerkt. De gemeente heeft geen ervaring met een publiek-private samenwerking waarbij een gezamenlijk rechtspersoon wordt opgericht.

4. Strategie voor de gemeente Rheden

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven welke mogelijkheden de gemeente heeft om vanuit haar grondbeleid te sturen op ontwikkelingen om daarmee haar beleidsdoelstellingen te ondersteunen. In dit hoofdstuk worden de conclusies vanuit de beleidsdoeleinden in relatie tot het grondbeleid genoemd. Daarbij wordt ook gekeken naar de financiële mogelijkheden van de gemeente Rheden en van daaruit het grondbeleid dat het beste past bij de gemeente Rheden.

4.1 Conclusies beleidsdoeleinden

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op de beleidsdoeleinden en de verhouding tussen deze doelen en het grondbeleid:

- *Wonen:* wat betreft het wonen is de conclusie dat een actieve rol van de gemeente in haar grondbeleid niet nodig is.
- *Economie:* de economie voor de gemeente Rheden verloopt positief. Het is van belang om de vraag naar bedrijfskavels en het aanbod hierbij goed in beeld te hebben en te houden. De mogelijkheden vanuit eigen grondposities spelen hierin een rol, maar ook de revitalisering van bestaand terrein. Een actieve rol van de gemeente ligt in eerste instantie niet voor de hand. Mogelijk, als het aanbod niet voldoende is en de markt het niet oppakt, kan verwerving door de gemeente in de toekomst alsnog nodig zijn.
- *Vastgoed:* vanuit het vastgoedkader komt vooralsnog geen behoefte aan grond om vastgoed te realiseren en is een actieve rol vanuit de gemeente daarmee niet nodig.
- *Omgevingsvisie buitengebied:* het kan zijn dat het voor de realisatie van doelstellingen in het buitengebied het nodig is om bepaalde grondposities te behouden of juist te verwerven. In het laatste geval zou de gemeente een actieve rol spelen.
- *Duurzaamheid:* vooralsnog zijn er geen plannen om grond beschikbaar te stellen of gronden te verwerven met betrekking tot duurzaamheid door bijvoorbeeld zonneparken te realiseren.
- *Verkeer en mobiliteit:* vanuit de dorpsstructuurvisies en gebiedsontwikkelingen is er geen directe aanleiding voor de gemeente om een actieve rol met betrekking tot het grondbeleid te spelen.

Conclusie

Voor de meeste beleidsdoeleinden is een actief grondbeleid niet nodig en volstaat een faciliterend grondbeleid. Vanuit de omgevingsvisie buitengebied en mogelijk duurzaamheid en economie kan een actieve rol het bereiken van beleidsdoeleinden stimuleren.

4.2 Grondbeleid Rheden

Vanuit de verschillende beleidsvelden is de noodzaak voor een actieve rol van de gemeente bij de ontwikkeling van gronden niet groot. Op basis hiervan blijft het grondbeleid zoals verwoord in de nota grondbeleid 2015 gehandhaafd. Dit betekent: *primair wordt gekozen voor een faciliterend grondbeleid, waarbij gemeentelijke sturing via het ruimtelijk beleid wordt vormgegeven. De gemeente is terughoudend ten aanzien van actief grondbeleid.*

De volgende uitgangspunten vormen de basis voor het grondbeleid:

1. Structuurvisie of omgevingsvisie als input voor het grondbeleid.
2. Daar waar marktontwikkelingen aansluiten bij het gemeentelijk beleid is geen interventie in de vorm van een actief grondbeleid nodig.
3. Grondbeleid ondersteunt het ruimtelijk beleid en daarmee een aantal maatregelen dat ruimtelijk, functioneel en financieel met elkaar samenhangt.
4. Voor een goede regievoering is een zekere mate van grondbezit noodzakelijk. Vanuit de beleidsdoelen, waaronder die over het buitengebied, is het goed om bewust te zijn van de mogelijkheden van gronden in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat, in relatie tot de te realiseren beleidsdoelen, goed moet worden gekeken naar gronden die worden verkocht en gronden waarvan bijvoorbeeld de pachtovereenkomst afloopt.
5. Het grondbeleid wordt uitgevoerd via een zelfvoorzienende grondexploitatie.

4.3 Besluitvorming en verantwoording

Algemeen

Het te voeren grondbeleid en de eventuele verwerving van gronden en opstallen dient dienstbaar te zijn aan hogere ruimtelijke en economische motieven. Er is gekozen voor een transparante besluitvormings- en verantwoordingsstructuur welke aansluit bij de Rhedense Planning & Controlcyclus.

Planning en Control instrumentarium

Rheden kent een 4-tal besluitvormings- en verantwoordingsinstrumenten. De rapportages rond de grondexploitatie lopen hierin mee, in de vorm van het twee keer per jaar opstellen van de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de begrotingscyclus. In de paragraaf grondbeleid van de begroting en het jaarverslag wordt ingegaan op de uitvoering van de Nota grondbeleid. De paragraaf grondbeleid bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- De visie op het grondbeleid in relatie tot de doelstellingen van de programma's in de begroting;
- De actuele prognoses van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie, gespecificeerd naar complex;
- Een overzicht van de geraamde winstnemingen voor de komende jaren;

- Een overzicht van de verwachte ontwikkeling van de reserves en voorzieningen grondexploitatie.

Document	Inzicht in	Behandeling Raad
Programmabegroting	- Planning en financiën lopende grondexploitaties - Risicoanalyse - Toekomstige plannen en Grondexploitaties - Voorzieningen verliesgevende complexen	November
Kadernota	- Voorstellen voor nieuw beleid	Juni
Zomerrapportage	- Voortgang lopende grondexploitaties - Risicoanalyse - Grondexploitaties (rapporteren bij significante afwijkingen bestaand beleid)	Juni
Jaarrekening	- Verantwoording resultaten grondexploitaties - Afsluiten projecten - Actualiseren reserve risicobuffer - Taxatie MVA - Effecten op lopende grondexploitaties - Inhoudelijke verantwoording	Juni

Bijlagen

Bijlage 1: Grondexploitaties en reserves

Onderstaand overzicht geeft de prognose van de resultaten grondexploitaties op contante waarde per 1 januari 2019.

Complex	Prognose Begroting 2019 Eindw	Prognose Begroting 2019 CW	Prognose Jaarrekening CW	Resultaatontwikkeling Contante Waarde
De Beemd	917.587	897.196	897.196	0
<i>Totaal winstgev.</i>	917.587	897.196	897.196	0
Da Costa	0	0	0	0
Dr Visserstraat	-50.233	-49.117	-49.117	0
Vitatron	-184.965	-180.854	-180.854	0
<i>Totaal verliesgev.</i>	-235.198	-229.971	-229.971	0
Totaal	682.389	667.225	667.225	0
Voorziening verliesgevende complexen 1	235.198			

Algemene toelichting

De toelichting op de resultaatontwikkeling vindt zoals hierboven aangegeven plaats op de contante waarde. Uit het bovengenoemd overzicht op contante waarde blijkt dat volgens de begroting een totaal positief resultaat op de lopende complexen wordt verwacht van € 667.225. Het totaalsaldo op eindwaarde blijft € 682.389 positief, waarbij opgemerkt dat het totaalbedrag voor verliesgevende complexen (€ 235.198) wordt afgedekt door de voorziening verliesgevende complexen grondexploitatie.

Ontwikkeling reserve risicobuffer grondexploitaties

De bufferreserve is in 2010 ingesteld en heeft per 1-1-2019 een positief saldo van € 989.000.

Winstneming grondexploitatie

De verwachte resultaten zijn in zijn geheel en per complex uiteengezet. Hierbij is sprake van zowel winstgevende als verliesgevende complexen. Dit op basis van de algemeen aanvaarde grondslagen van resultaatbepaling.

Voor alle verliesgevende deelcomplexen die in exploitatie zijn genomen zijn voorzieningen gevormd. In het onderstaande overzicht blijkt wanneer de nog resterende winst volgens de begroting 2020 gerealiseerd wordt. Hierbij is de winst op eindwaarde verwerkt, omdat bij de afwikkeling van het complex het resultaat op eindwaarde zal worden gerealiseerd.

<i>Jaar</i>	<i>Deelcomplex</i>	<i>Verwacht resultaat</i>
	<i>Winstgevende complexen</i>	
2019	De Beemd	917.587
	Sub-totaal	917.587
	Verliesgevende complexen in exploitatie	235.198

Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat voor de komende jaren in totaal € 917.587,-aan winstneming kan worden verwacht.

Bijlage 2: Bronvermelding

- 1) Nota Grondbeleid 2015
→ Vastgesteld in de raad op 24 februari 2015
- 2) Global goals
→ <https://rheden4globalgoals.nl>
- 3) Rhedens Vastgoedkader
→ Vastgesteld in de raad op 26 februari 2019
- 4) Wonen met toekomst 2.0
→ Vastgesteld in de raad op 15 juni 2015
- 5) Evaluatie Woonvisie 2014 - 2020
→ Vastgesteld door B&W op 7 september 2019. Ter informatie aan de raad voorgelegd.
- 6) Economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden 2016 – 2020
→ Vastgesteld in raad op 22 maart 2016
- 7) Omgevingsvisie Buitengebied
→ Vastgesteld in raad op 29 oktober 2019: <https://rhedensbuitengebied.nl>
- 8) Beleidskader voor de klimaataanpak in Rheden 2019-2022
→ Vastgesteld in raad op 26 februari 2019
- 9) Structuurvisie Rheden
→ Vastgesteld in raad op 23 september 2014
- 10) Structuurvisie De Kleine Kernen
→ Vastgesteld in raad op 27 september 2016
- 11) Structuurvisie Velp
→ Vastgesteld in raad op 31 oktober 2017
- 12) Structuurvisie Dieren
→ Vastgesteld in raad op 16 april 2019
- 13) Besluit Begroting en Verantwoording
→ <https://www.commissiebbv.nl>