

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 51218-2022

Medewerker	:	Mehmet Koca
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	4 november 2022
Portefeuillehouder	:	Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel tot vaststelling Nota Grondbeleid 2023-2026 (51218-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nota Grondbeleid 2023-2026 (51287-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <ul style="list-style-type: none"> • Team Bedrijfsvoering (Financiën) • Team PMA • Team Grondzaken, Beleidsmedewerker RO, Beleidsadviseur Wonen, planeconoom
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Nota Grondbeleid 2023-2026</p>

ADVIES AAN burgemeester en wethouders

De raad voor te stellen:

1. de Nota Grondbeleid 2023 - 2026 vast te stellen;
2. de Nota Grondbeleid 2018 - 2021 in te trekken.

SAMENVATTING

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de raad voor te stellen om de Nota Grondbeleid 2023-2026 vast te stellen. Deze nota is de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid door de gemeente Olst-Wijhe. Via deze nota stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders haar grondbeleid uitvoert. In de voorliggende Nota Grondbeleid 2023-2026 is zowel het grondbeleid als het grondprijnsbeleid geactualiseerd.

Deze nota kan gezien worden als een basisdocument voor het te voeren grond- en grondprijnsbeleid. Als uitvloeisel van deze nota stelt de gemeenteraad nadere specifieke kaders voor het uitgiftebeleid. Het college voert het door de gemeenteraad vastgestelde grondbeleid uit, legt verantwoording af in de planning en control cyclus, stelt een Grondprijzenbrief (jaarlijks) en de gronduitgiftevoorwaarden vast en is op basis van de Gemeentewet bevoegd tot het kopen en uitgeven van gronden.

INLEIDING

In de Financiële verordening gemeente Olst-Wijhe, (ex artikel 212 Gemeentewet), is gesteld dat eens in de vier jaar het grondbeleid op hoofdlijnen en in kaders wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De Nota Grondbeleid (verder te noemen: Nota) vormt een toetsingsdocument aan de hand waarvan het feitelijk handelen door de gemeenteraad kan worden gecontroleerd en getoetst. De Nota is daarmee voor het college het kader dat bepaalt hoe over de belangrijkste financiële ontwikkelingen en de relatie tussen grondbeleid en de programma's moet worden gerapporteerd aan de gemeenteraad. Die rapportage is te vinden in de paragrafen grondbeleid van de begroting en in de jaarstukken.

De Nota Grondbeleid 2023-2026 vervangt de Nota Grondbeleid 2018-2021. In deze Nota wordt weergegeven op welke wijze de gemeente opereert op de onroerend goed markt. De uitgangspunten uit de vorige Nota gelden nog steeds onverkort en kunnen worden toegepast.

Vanwege gewijzigde (of geplande toekomstige) wet- en regelgeving zoals de Omgevingswet (omgevingsvisie) en de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) dient de Nota te worden

geactualiseerd. Ook de veranderingen in de woningmarkt, de stikstofproblematiek, en de macro-economische omstandigheden hebben invloed op de lopende en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Dit alles vraagt niet alleen om een flexibele opstelling van de gemeente (“*ja, mits-opstelling*”) maar eveneens om een flexibel grondbeleid, waarbij ruimte is voor initiatieven en experimenten vanuit de samenleving die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van onze gemeente.

Veranderingen in de markt en de veranderende rol van de gemeente in een participatieve samenleving, vragen eveneens om een duidelijke visie op ons grondbeleid. Hiernaast wordt gewerkt aan de uitvoering van de in juni 2022 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025. Het grondbeleid geldt onder andere als instrument om de doelen uit de Woonvisie te realiseren.

Belangrijke wijzigingen en punten waar extra aandacht aan is gegeven in deze Nota ten opzichte van de vorige Nota zijn:

- de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2023 en overige veranderingen in de markt, wet- en regelgeving;
- het (mogelijk) toepassen van een stapelingsfactor op de grondprijzen van niet grondgebonden woningbouw;
- het grondprijnsbeleid voor woonwagenstandplaatsen en zendmasten is toegevoegd;
- het arrest van de Hoge Raad in de zaak Didam d.d. 26 november 2021.

BEOOGD RESULTAAT

Het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2023-2026.

Met de geactualiseerde Nota Grondbeleid 2023-2026 worden de beleidsmatige kaders vastgesteld over de wijze waarop de gemeente Olst-Wijhe op de onroerend goed markt opereert en welke instrumenten en grondprijsmethodieken ter bepaling van de grondprijs daarvoor kunnen worden ingezet. Daarnaast worden een aantal werkafspraken vastgesteld die van belang zijn voor de uitvoering van deze Nota.

KADER

- Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV).
- Financiële verordening gemeente Olst-Wijhe, ex artikel 212 Gemeentewet.
- Afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- De beoogde in werking tredende Omgevingswet per 1 juli 2023.
- Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025.

ARGUMENTEN

- 1.1 Met deze Nota wordt uitvoering gegeven aan het gestelde in de Financiële verordening van de gemeente Olst-Wijhe, (ex artikel 212 Gemeentewet), waarin is gesteld dat eens per vier jaar de Nota Grondbeleid wordt geactualiseerd.
- 1.2 De Nota Grondbeleid 2018-2021 dient te worden geactualiseerd.
- 1.3 Met deze Nota worden de hoofdlijnen en uitgangspunten vastgesteld van het voor de toekomst door de gemeente te voeren grondbeleid om het totale grondexploitatieproces te beheersen, te bewaken en af te stemmen op alle relevante beleidskaders, zodat een samenhangend, strategisch en effectief grondbeleid kan worden gevoerd.

DRAAGVLAK

Intern heeft afstemming plaatsgevonden met het team Leefomgeving (beleidsmedewerkers grondzaken, planeconoom, beleidsmedewerker Wonen en beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling het team Bedrijfsvoering (financiën), het team PMA, beleidsmedewerker RO en beleidsadviseur Wonen).

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

N.v.t.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De nota Grondbeleid heeft geen directe financiële gevolgen. Situationeel grondbeleid wordt vertaald in een concrete planexploitatie (inclusief de effecten op het resultaat) die aan uw college en de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

De Nota Grondbeleid schets de kaders voor de financiële beheersing voor de grondexploitaties. In de planning en control cyclus legt uw college conform de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in de paragraaf grondbeleid verantwoording af over het grondbeleid. Hierin worden de verwachte resultaten van de grondexploitaties en de waarderingen van de grondposities jaarlijks geactualiseerd en aan de raad voorgelegd, waarbij ook de onderlinge samenhang en de totale consequenties in beeld worden gebracht.

AANPAK/UITVOERING

- De Nota Grondbeleid 2023-2026 ter bespreking en vaststelling voorleggen aan de raad.
- Na vaststelling door de raad zal de Nota van toepassing zijn, waarbij de eerder in 2018 vastgestelde Nota Grondbeleid 2018- 2021 wordt ingetrokken en komt te vervallen.
- De Nota Grondbeleid 2023-2026 publiceren op de gemeentelijke website en Overheid.nl.