


**Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.**

Raadsvergadering d.d.	20 januari 2014
Agendapunt	11
Voorstelnummer	2014/05
Opiniërend besproken d.d.	18 november 2013
Portefeuillehouder	wethouder C.M.A. van den Berg
Kenmerk	13.023217 *  *
Datum B&W-besluit	29 oktober 2013 en 17 december 2013
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de Nota Grondbeleid 2014 - 2017

**INLEIDING**

De Nota Grondbeleid, vastgesteld in 2008, en de Nota grondprijnsbeleid 2010 – 2013 zijn samengevoegd tot één nota, omdat het grondprijnsbeleid onderdeel uitmaakt van het grondbeleid. In de Nota Grondbeleid 2014 - 2017 is zowel het grondbeleid als het grondprijnsbeleid geactualiseerd. De Nota Grondbeleid 2014 – 2017 zal met ingang van 2014 van toepassing zijn, waarbij de eerder in 2008 vastgestelde Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijnsbeleid 2010 – 2013 zullen komen te vervallen.

Met de Nota Grondbeleid 2014 - 2017 stelt de gemeenteraad haar beleidskaders omtrent het grondbeleid, inclusief het grondprijnsbeleid, voor de komende vier jaar vast. Bovendien heeft deze nota direct invloed op de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening, waarin verantwoording wordt afgelegd over het voorgenomen en uitgevoerde beleid. Deze nota biedt het college een kader om deel te nemen aan en regie te voeren bij de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente.

Om de regie zoveel mogelijk in handen te houden is in de vorige Nota Grondbeleid gekozen voor een actief grondbeleid waar dat kan en een faciliterend (passief) grondbeleid waar dat moet. Vanwege aanpassing van de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde Grondexploitatiewet worden nu kaders gegeven om ook bij het niet hebben van grondposities toch regie te kunnen voeren over de ruimtelijke inrichting en het verhaal van kosten. De mogelijkheden voor het faciliterend grondbeleid zijn groter geworden en als gevolg daarvan kan de gemeente zich in haar actieve rol beperken.

Mede gezien de sterk teruglopende vraag naar gronden voor woningbouw en bedrijven, de huidige economische ontwikkelingen en de noodzakelijke gemeentelijke bezuinigingen, wordt een pas op de plaats gemaakt in het actief verwerven van gronden. De gemeente moet een grondbeleid voeren en risico's nemen, die passen bij haar ambities en financiële mogelijkheden. Gelet op het bovenstaande wordt het beleidsuitgangspunt van de afgelopen jaren omgedraaid: faciliterend grondbeleid, waar dat kan en een actief grondbeleid, waar dat moet. Samenwerking met marktpartijen wordt hierdoor belangrijker. Het uitgangspunt bij faciliterend grondbeleid is, dat de gemeente anterieure overeenkomsten sluit binnen de mogelijkheden, die de Grondexploitatiewet biedt. In deze overeenkomsten worden voorwaarden/eisen opgenomen, waaraan de ontwikkelaar moet voldoen. De gemeentelijke kosten, die voortvloeien uit het plan, komen in principe voor rekening van de ontwikkelaar. Indien de gemeente overeenstemming bereikt via het sluiten van anterieure overeenkomsten, kan zij regie uitvoeren zonder investeringen te doen in grondaankopen.

De nota sluit actief grondbeleid niet uit. Daarom wordt er nog steeds waarde gehecht aan een strategisch aankoopbudget. Het kan nodig zijn om een gewenste ontwikkeling op gang te brengen, te versnellen of om hierin actief te investeren, waarbij telkens een afweging moet worden gemaakt tussen de daarmee te behalen voordelen en de kosten en risico's, die een investering met zich meebrengt. In de vorige nota heeft de gemeenteraad het college een mandaat gegeven van twee miljoen euro. Nu facilitair grondbeleid als uitgangspunt wordt genomen stellen wij voor het strategisch aankoopbudget terug te brengen naar een bedrag van één miljoen.

De opzet van de Nota Grondbeleid 2014 – 2017 is minder beschrijvend dan de vorige nota en bevat zowel beleidsmatige keuzes als werkafspraken. Bovendien is het grondprijnsbeleid hierin opgenomen, omdat dit onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk grondbeleid. Het grondprijnsbeleid bevat de beleidskaders en uitgangspunten, die gelden bij de bepaling van de jaarlijks door het college afzonderlijk vast te stellen grondprijzen per uitgiftecategorie in de Grondprijzenbrief. Daarnaast is het grondprijnsbeleid onder de Wet ruimtelijke ordening (met als onderdeel de Grondexploitatiewet) voor het exploitatieplan een instrument geworden voor het bepalen van de opbrengstpotenties van de verschillende bouwpercelen in een exploitatiegebied (de bepaling van de door de gemeente te ramen gronduitgifteopbrengst heeft een belangrijke functie in de bepaling van de omvang van de verhaalbare kosten op particuliere grondeigenaren).

Met het grondprijnsbeleid worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Eenduidig beleid: gelijksoortige zaken worden op objectieve en gelijke wijze behandeld.
- Transparantie: naar marktpartijen, inwoners en bestuur wordt inzicht geboden in het grondprijnsbeleid en de methodieken, die onze gemeente hanteert bij de grondprijnsbepaling.
- Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaarding van de gehanteerde prijzen.

Het centrale beleidsuitgangspunt in het grondprijnsbeleid is, dat grond waar mogelijk wordt verkocht tegen marktconforme prijzen, afgestemd op de regio, waarbij voor een aantal uitgiftecategorieën jaarlijks vaste, minimale of een bandbreedte voor de grondprijzen gelden. Bij grotere woningbouwkwavels (> 750 m<sup>2</sup>) wordt vanwege de marktconformiteit een gestaffelde grondprijns gehanteerd. Het hebben van een uniform en objectief grondprijnsbeleid en een jaarlijkse herijking van de grondprijzen draagt bij in het tegengaan van de (schijn) van staatsteun.

De Nota Grondbeleid geldt als basisdocument. Echter de omgeving kan de komende vier jaar veranderen. Sturing op en bijsturing van het vastgestelde beleid door de gemeenteraad in de planning en controlcyclus is daarom van toenemend belang.

## **BEOOGD RESULTAAT**

De beleidsmatige kaders vaststellen over de wijze waarop de gemeente Olst-Wijhe op de grondmarkt opereert en welke instrumenten en grondprijnsmethodieken daarvoor worden ingezet. Daarnaast wordt 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 2007 (ex artikel 212 Gemeentewet)

## **ARGUMENTEN**

Sinds 2004 is elke gemeente verplicht in het kader van het BBV een paragraaf grondbeleid in de programmabegroting op te nemen. Verder is in de Financiële verordening gemeente Olst-Wijhe 2007 (ex artikel 212 Gemeentewet) gesteld, dat eens in de vier jaar het grondbeleid op hoofdlijnen en in kaders wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De Nota grondbeleid vormt een toetsingsdocument aan de hand waarvan het feitelijk handelen door de gemeenteraad kan worden gecontroleerd en getoetst.

Naast een wettelijk kader is er ook een belang vanuit de organisatie. De afgelopen jaren hebben zich veranderingen voorgedaan in onder andere juridische (1) en economische zin (2) die gevolgen hebben voor het gevoerde beleid.

1. Door invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro), met als belangrijk onderdeel de Grondexploitatiewet, wordt de regierol van de gemeente versterkt.  
*Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het maar beperkt mogelijk om op wettelijke basis te sturen op de planning en de inhoud van een project. De nieuwe Wro geeft de gemeente extra sturingsmogelijkheden, kunnen meer kosten worden verhaald en meer locatie-eisen worden gesteld. Door deze wet is de noodzaak voor actief grondbeleid als sturingsmechanisme minder geworden.*

2. De huidige stagnerende woningmarkt c.q. economische situatie vraagt om een heroverweging van het huidige actieve grondbeleid en om meer aandacht voor risico's.  
*Het actieve grondbeleid van de gemeente van de afgelopen jaren heeft zijn vruchten afgeworpen. Het heeft ervoor gezorgd dat er op de meeste locaties voldoende bouwgrond beschikbaar is voor de gemeentebrede bouwopgaaf (woningbouw en bedrijven) voor de komende jaren. In de huidige marktsituatie is het voeren van een actief grondbeleid risicovol. Door het voeren van een faciliterend grondbeleid loopt de gemeente beduidend minder risico's. Het grondexploitatie risico ligt dan namelijk bij de marktpartijen.*

#### **DRAAGVLAK**

- Faciliterend (passief) grondbeleid sluit meer aan bij de huidige marktsituatie.
- Het hebben van een objectief eenduidig grondprijnsbeleid geeft transparantie naar marktpartijen, inwoners en bestuur wat het draagvlak van de gehanteerde prijzen verhoogd.
- In de **opiniërende** raadsvergadering van 18 november 2013 werd door de VVD-fractie de vraag gesteld of het al dan niet vervaardigen van sociale woningbouw invloed heeft op de grondprijs van vrije woningbouwkavels. Naar aanleiding hiervan het volgende: voor sociale woningbouw neemt de gemeente een deel van de onrendabele top voor haar rekening. Dit heeft geen invloed op de grondprijs van vrije woningbouwkavels. Deze prijs is immers marktconform (comparatief bepaald, residueel getoetst en steekproefsgewijs getaxeerd als borging van een verantwoorde waarde) en wijzigt niet vanwege het al dan niet realiseren van sociale woningbouw. Wel wordt de grondexploitatie hierdoor beïnvloed, daar dit een resultante is van de positieve en negatieve resultaten gedurende het gehele project. In het hoofdstuk 'Perspectief grondexploitaties' in de Kadernota wordt inzicht gegeven in de actuele stand van zaken en in de verwachte resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. In de jaarlijks door het college vast te stellen Grondprijzenbrief worden de grondprijzen per uitgiftecategorie vastgesteld, waarna deze ter kennisgeving aan de raad wordt verstrekt en wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website, zodat potentiële kopers hiervan kennis kunnen nemen."

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

n.v.t.

#### **AANPAK/UITVOERING**

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 vast in de Nota bovenwijkse voorzieningen en de kaders voor het uitgiftebeleid. Het college voert het door de gemeenteraad vastgestelde grondbeleid uit, legt verantwoording af in de planning en controlcyclus, stelt jaarlijks een Grondprijzenbrief vast en is op basis van de Gemeentewet bevoegd tot het kopen en uitgeven van gronden.

De Nota Grondbeleid 2014 – 2017 zal met ingang van 2014 van toepassing zijn, waarbij de eerder in 2008 vastgestelde Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijnsbeleid 2010 – 2013 zullen komen te vervallen.

#### **VOORSTEL**

Wij stellen u voor de Nota Grondbeleid 2014 – 2017 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,  
de secretaris    de burgemeester

A. (Arie) Oeseburg    A.G.J. (Ton) Strien

<i>Informatie in te winnen bij:</i> Jolanda Slinkman Doorkiesnummer: 0570-568003
--

Nr.	2014/05
-----	---------

Onderwerp	Besluit tot vaststelling van de Nota Grondbeleid 2013
-----------	---

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen de voorstellen van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2013 en 17 december 2013/05;

gelet op het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de Financiële verordening gemeente Olst-Wijhe 2007 (ex artikel 212 Gemeentewet);

**besluit:**

de Nota Grondbeleid 2014 - 2017 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 20 januari 2014.

De raad voornoemd,  
de griffier

de burgemeester

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien