

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

Raadsvergadering d.d. 16 juli 2018  
Agendapunt 14  
Opiniërend besproken d.d. 28 mei 2018  
*Portefeuillehouder* wethouder M. Blind

Zaaknummer 3763-2018  
Datum B&W-besluit 12 juni 2018

Onderwerp  
Voorstel tot vaststelling van de Nota Grondbeleid 2018-2021

**BIJLAGEN:**

Nota Grondbeleid 2018-2021 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/33188>

**INLEIDING**

In de voorliggende Nota Grondbeleid 2018-2021 is zowel het grondbeleid als het grondprijnsbeleid geactualiseerd. De Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijnsbeleid zijn in 2014 samengevoegd tot één nota, omdat het grondprijnsbeleid onderdeel uitmaakt van het grondbeleid.

Met de Nota Grondbeleid 2018-2021 stelt uw gemeenteraad zijn 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 het uitgevoerde beleid. Deze nota biedt ons college een kader deel te nemen aan en regie te voeren bij de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente. De opzet van de Nota Grondbeleid 2018-2021 is minder beschrijvend dan de vorige nota en bevat zowel beleidsmatige keuzes als werkafspraken.

Belangrijk onderwerp binnen het grondbeleid is de gewenste vorm van grondbeleid. Vaak wordt onderscheid gemaakt in actief grondbeleid waarbij de gemeente voor eigen winst en risico grond aankoopt, bouw- en woonrijp maakt en vervolgens verkoopt, en faciliterend grondbeleid waarbij de grond door derden wordt ontwikkeld en de gemeente locatie-eisen stelt en kostenverhaal toepast. In de vorige Nota Grondbeleid was het beleidsuitgangspunt: *Faciliterend grondbeleid waar dat kan en een actief grondbeleid waar dat moet.*

Voordeel van een meer faciliterende houding van de gemeente is dat minder (financieel) risico gelopen wordt en er wordt ruimte geboden voor initiatieven vanuit de markt. Met faciliterend grondbeleid is echter geen eind gekomen aan actief grondbeleid. Wij zullen, afhankelijk van de situatie en context, telkens moeten bezien welke manier van handelen past bij de ruimtelijke doelstellingen.

De keuze voor een actief, faciliterend of publiek-private samenwerking wordt onder andere ingegeven door grondposities, het programma dat een ontwikkelaar en/of gemeente wenst te realiseren op ontwikkelingslocaties, de middelen die de gemeente tot zijn beschikking heeft en de (financiële) risico's die de gemeente wenst te nemen. Grondbeleid vraagt om maatwerk. Ieder project is anders en zeker de laatste jaren, waarin steeds meer sprake is van kleine, complexe projecten met veel spelers is een op de situatie afgestemde inzet van het grondbeleid gewenst. Ook de veranderende rol van de gemeente in een participatieve samenleving, als onderdeel van een netwerk, vraagt om een flexibele inzet van het grondbeleid. Wij kiezen er daarom voor om **situationeel grondbeleid** te hanteren. Dat betekent dat per initiatief/ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief of faciliterend.

Nu situationeel grondbeleid als uitgangspunt is genomen, zal er net als in het verleden mogelijk sprake zijn van strategische grondaankopen. Om op deze situaties in te kunnen spelen 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 investering met zich meebrengen. In de vorige nota heeft uw gemeenteraad ons college een mandaat gegeven van één miljoen euro. Voorgesteld wordt dit te handhaven.

Een ander belangrijk onderwerp is het grondprijnsbeleid. Dit bevat de beleidskaders en uitgangspunten die gelden bij de bepaling van de jaarlijks door ons college afzonderlijk vast te stellen grondprijzen per uitgiftecategorie in de Grondprijzenbrief.

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 niet gewijzigd. Er worden marktconforme prijzen gehanteerd, afgestemd op de regio, waarbij voor een aantal uitgiftecategorieën jaarlijks vaste, minimale of een bandbreedte voor de grondprijzen gelden. Het hebben van een uniform en objectief grondprijnsbeleid en jaarlijks herijking van de grondprijzen in de Grondprijzenbrief draagt bij in het tegengaan van de (schijn) van staatssteun. Evenals in de vorige Nota Grondbeleid worden de grondprijzen hoofdzakelijk bepaald met de comparatieve oftewel de vergelijkende methode. Indien de situatie daarom vraagt, wordt de grond getaxeerd door een externe onafhankelijke taxateur om tot een marktconforme waarde te komen.

De Nota Grondbeleid wordt beïnvloed door de Omgevingswet en het concept wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom. Verwacht wordt dat deze in 2021 in werking zullen treden. Zolang niet bekend is hoe de Omgevingswet betreffende het grondbeleid er uit gaat zien kan hierop niet geanticipeerd worden. Mocht de Omgevingswet en/of andere ontwikkelingen aanleiding geven tot aanpassingen van het grondbeleid, dan zal hierover separaat worden geadviseerd of zal tussentijdse herziening van deze nota plaatsvinden.

De regelgeving omtrent de jaarlijkse begrotings- en verantwoordingsstukken is wettelijk vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de Nota Grondbeleid.

## **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 vastgesteld op 28 november 2016 (ex artikel 212 Gemeentewet)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 grondexploitatie

## **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, vastgesteld op 28 november 2016 (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 van het college door de gemeenteraad kan worden gecontroleerd en getoetst.

De veranderende rol van de gemeente in een participatieve samenleving vraagt om een flexibele inzet van het grondbeleid, waarbij ruimte is voor initiatieven en experimenten uit de samenleving die een bijdrage

leveren aan de ontwikkeling van onze gemeente. Situationeel grondbeleid sluit meer aan bij de huidige marktsituatie en de structuurvisie. Daarnaast biedt het ruimte om per casus het grondbeleid te kiezen dat het beste bij de situatie en het maatschappelijke speelveld past.

Het hebben van een objectief eenduidig grondprijnsbeleid geeft transparantie naar marktpartijen, inwoners en bestuur wat het draagvlak van de gehanteerde prijzen verhoogt.

Hiernaast is de voorliggende Nota Grondbeleid geactualiseerd wat betreft de gewijzigde regelgeving van de commissie BBV.

## **OPINIERENDE BESPREKING 28 MEI 2018**

Naar aanleiding van een opmerking van de fractie van GroenLinks tijdens de opiniërende behandeling van de nota (pagina 30, afspraak 6), is deze tekstueel aangepast. De aangepaste tekst wordt hieronder weergegeven.

### *Beheer en tijdelijke exploitatie*

Na aankoop van een onroerend goed gaat er meestal tijd overheen voordat met de werkelijke ontwikkeling van de locatie kan worden begonnen. Om verpaupering en onveiligheid tegen te gaan worden opstallen die vrij van huur en gebruik zijn opgeleverd – indien mogelijk - tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven zodat er geen sprake is van leegstand. Of indien mogelijk (de opstallen zijn niet anderszins nodig) worden de opstallen zo spoedig mogelijk gesloopt.

Daarnaast wordt voor de tijdelijke exploitatie van gronden niet alleen gestreefd naar opbrengstmaximalisatie, maar ook naar een zo hoog mogelijk maatschappelijk nut. Bij verhuur en kortlopende pacht worden marktconforme prijzen in rekening gebracht. Voor locaties die lange tijd niet zullen worden ontwikkeld wordt gezocht naar een zo (financieel en maatschappelijk) gunstig mogelijk alternatief voor tijdelijk gebruik.

### **Afspraak 6**

1. Opstallen worden tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven ter voorkoming van verpaupering/leegstand.
2. Bij de tijdelijke exploitatie van de gronden streven we niet alleen naar opbrengstmaximalisatie, maar ook naar een zo hoog mogelijk maatschappelijk nut.
3. Gemeentelijke eigendommen worden verpacht of verhuurd conform de in de Grondprijzenbrief vastgestelde prijzen.

## **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

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

De Nota Grondbeleid schetst de kaders voor de financiële beheersing voor de grondexploitaties. In de planning en control cyclus legt ons 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 uw raad voorgelegd, waarbij ook de onderlinge samenhang en de totale consequenties in beeld worden gebracht.

## **AANPAK/UITVOERING**

- Deze nota kan gezien worden als een basisdocument voor het te voeren grond- en grondprijnsbeleid. Als uitvloeisel van deze nota stelt uw gemeenteraad kaders vast voor het uitgiftebeleid. Ons college voert het door uw 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.

- De Nota Grondbeleid 2018-2021 zal na vaststelling van toepassing zijn, waarbij de eerder in 2014 vastgestelde Nota Grondbeleid 2014-2017 komt te vervallen.
- De Nota Grondbeleid 2018-2021 publiceren op de gemeentelijke website.

## VOORSTEL

De Nota Grondbeleid 2014-2017 in te trekken en de Nota Grondbeleid 2018-2021 vast te stellen, waarna deze in werking treedt.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

*Informatie in te winnen bij:*  
Jolanda Slinkman  
*Telefoonnummer:* 14 0570

Onderwerp            Besluit tot vaststelling van de Nota Grondbeleid 2018-2021

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 mei 2018,

gelet op;

- de Financiële verordening gemeente Olst-Wijhe vastgesteld op 28 november 2016 (ex artikel 212 Gemeentewet);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 grondexploitatie;
- Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV).


**besluit:**

de Nota Grondbeleid 2014-2017 in te trekken en de Nota Grondbeleid 2018-2021 vast te stellen, waarna deze in werking treedt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 16 juli 2018.

De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien