

archief

GEMEENTE OLDEBROEK

Nr. 2006003482

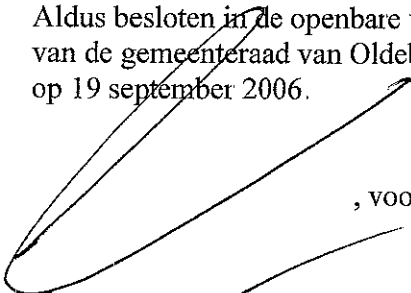
De raad van de gemeente Oldebroek;


gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juli 2006;

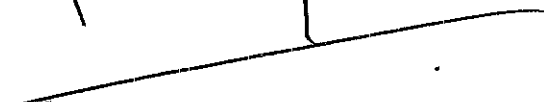
B E S L U I T:

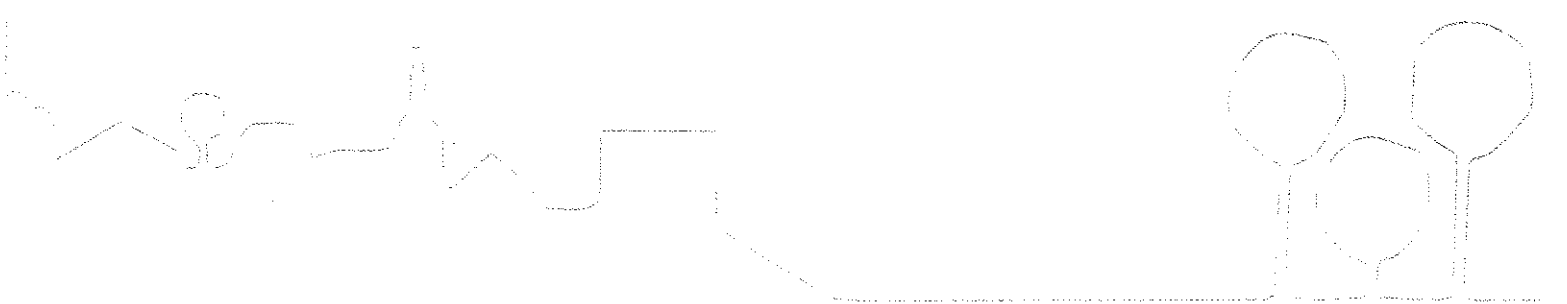
vast te stellen de "Nota Grondbeleid gemeente Oldebroek" als leidraad voor beleid.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de gemeenteraad van Oldebroek
op 19 september 2006.

 , voorzitter.

 , griffier.





1

NOTA GRONDBELEID

GEMEENTE OLDEBROEK

concept

VERSIE juni 2006

INHOUDSOPGAVE

paragraaf 1	Inleiding
paragraaf 2	Doel, taak en rol van het grondbedrijf.
paragraaf 3	Kaderstelling
paragraaf 4	Grondverwerving, bouw- en woonrijpmaken
paragraaf 5	Kostenverhaal
paragraaf 6	Uitgifte van bouwrijpe gronden
paragraaf 7	Financiële aspecten
paragraaf 8	Informatievoorziening/verantwoording grondbeleid
paragraaf 9	Constateringen en beslispunten (tevens samenvatting)

1. Inleiding

In november 2000 heeft de gemeenteraad een nota, waarin het grondbeleid van de gemeente Oldebroek was verwoord, oriënterend besproken. Verschillende ontwikkelingen maken het noodzakelijk, dat deze nota wordt geactualiseerd.

De voorliggende nota bevat vooral kaders in hoofdlijnen waarbinnen het beleid wordt gevoerd op het gebied van grondexploitatie.

Omdat bij het uitvoeren van de in 2000 besproken nota niet is gebleken, dat sterke behoefte bestaat aan het ingrijpend wijzigen van deze kaders, wordt in de nu te schrijven nota in sterke mate uitgegaan van het bestaande beleid. Dit beleid zal in elke paragraaf worden genoemd zonder dat dit opnieuw wordt gemotiveerd en toegelicht.

Uitsluitend bij die onderwerpen, waarbij sprake is van voorgesteld nieuw beleid wordt daaraan aandacht besteed onder de aanduiding *nieuw beleid*.

Hierbij staan we dan uitvoeriger stil door te motiveren en toe te lichten waarom nieuw beleid wordt voorgesteld.

Van nieuw beleid is sprake in de paragraaf "kaderstelling" (in verband met het ingevoerde dualisme), "Kostenverhaal" (in verband wijzigende wetgeving) en "uitgifte van bouwrijpe grond" (in verband met de invoering van een doelgroepenbeleid en de afschaffing van de wachtlijsten voor woningbouwkwavels).

In de laatste paragraaf zal een samenvatting worden gegeven van door de gemeenteraad in deze nota vast te stellen uitgangspunten voor nieuw beleid.

In de nota wordt verschillende keren de term "grondbedrijf" gebezigd. Dat suggereert dat sprake is van een zelfstandige eenheid met een eigen begroting en jaarrekening, waardoor een "echt" bedrijf gekenmerkt wordt. De uitvoering van het grondbeleid vindt echter op verschillende afdelingen plaats en de financiële paragraaf is geïntegreerd in de gemeentelijke financiële stukken.

Met de gebezigde term "grondbedrijf" worden alle activiteiten bedoeld die binnen de totale organisatie worden verricht en welke bijdragen aan de verwezenlijking van het gemeentelijk grondbeleid. Met het gebruik van deze "zakelijke" term wordt ook aangegeven met welk oogmerk alle activiteiten ten behoeve van het gemeentelijk grondbeleid dienen te worden uitgevoerd.

2. Doel, taak en rol van het grondbedrijf.

Het grondbedrijf van de gemeente Oldebroek heeft tot taak om binnen bestuurlijk gestelde randvoorwaarden nieuwe uitbreidingen voor woningen en bedrijven in de gemeente Oldebroek te realiseren met een zo gunstig mogelijk maatschappelijk en financieel rendement. Tot deze taak behoort ook de vernieuwing en reconstructie van aangewezen locaties.

Voorwaarde voor het doeltreffend uitvoeren van deze taak is, dat de gemeenteraad tijdig en duidelijk de kaders en randvoorwaarden vast stelt. Dit dient te gebeuren in het kader van de (meerjaren)begroting en andere relevante beleidsstukken, zoals exploitatieberekeningen, behorende bij bestemmingsplannen.

De gemeente Oldebroek vervult ook in de toekomst een sterke regierol bij de productie van bouwrijpe grond en zal in potentie winstgevende locaties zelf willen ontwikkelen.

Dit betekent dat de gemeente zoveel mogelijk actief betrokken wil zijn bij ontwikkelingen die verband houden met de productie van bouwrijpe gronden.

In de initiatieffase van een project wordt daarom een keuze gemaakt op welke wijze de gemeente zich met de uitvoering daarvan wil bemoeien.

Deze actieve opstelling is noodzakelijk omdat daardoor de volgende doelen kunnen worden gerealiseerd, althans invloed kan worden uitgeoefend op het bereiken van die doelen. De belangrijkste worden hierna genoemd.

- Via de gemeentelijke gronduitgifte kan gestalte worden gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid;
- Door het actief verwerven van grond kan invloed worden uitgeoefend worden op een evenwichtige invulling van de planologische ruimte.

3. Kaderstelling

3.1. Algemeen.

Helder is dat de gemeente Oldebroek een actieve rol wil spelen op de onroerend goed markt om een aantal doelen op het gebied van stedenbouw en volkshuisvesting te kunnen bereiken.

De vraag is op welke wijze de gemeenteraad de doelen, kaders en randvoorwaarden op evenwichtige wijze kan vaststellen en kan bewaken, dat binnen deze kaders beleid wordt uitgevoerd. Met de invoering van het duale stelsel is de beantwoording van deze vraag belangrijker geworden, omdat bevoegdheden met betrekking tot privaatrechtelijke handelingen in belangrijke mate tot de taak van het college van burgemeester en wethouders zijn gaan behoren.

In het kader van deze nota past niet een gedetailleerde beschrijving van alle mogelijke voorkomende situaties. De bedoeling is een algemene kaderstelling vast te leggen, waarbinnen gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders hun rol kunnen vervullen.

We kunnen een aantal voorwaarden formuleren die vervuld moeten zijn om een actief grondbeleid doeltreffend te kunnen uitvoeren:

1. het grondbeleid dient uitvoering te zijn van beleid, dat langjarig is vastgelegd in plannen (meerjarenbegroting, structuur- en bestemmingsplannen, woningbouwprogramma of andere beleidsnota's);
2. per project dient in een bestuursopdracht (dus al in de initiatieffase) en een plan van aanpak vastgelegd te zijn met welk doel en op welke wijze een actief grondbeleid wordt gevoerd;
3. al in de initiatieffase van een project moet een globale berekening van de kosten en de baten beschikbaar zijn (bij bestemmingsplannen een exploitatieberekening);
4. in de management- en bestuursrapportages en in het jaarverslag wordt verantwoording afgelegd over de behaalde resultaten ten opzichte van de vastgestelde doelen.

Het is duidelijk, dat deze voorwaarden alleen kunnen worden vervuld als binnen de organisatie proces- en planmatig wordt gewerkt. De financiële inbreng in een project zal vanaf de beginfase van een project/(bestemmings)plan ingebed moeten zijn in het proces.

Alleen op die wijze kan de financiële situatie van het grondbedrijf worden beheerst en kunnen tijdig beslissingen worden genomen om bij te sturen.

Dualisme

Omdat het in 2002 ingevoerde dualisme de gemeenteraad een kaderstellende en controlerende rol toekent en aan het college meer bevoegdheden toekomen op het gebied van aan- en verkopen van grond en andere privaatrechtelijke rechtshandelingen, zal een heldere afbakening moeten plaats vinden.

De invoering van het dualisme maakt het noodzakelijk een nieuw kader aan te geven, waarbinnen de taakverdeling tussen gemeenteraad en college gestalte krijgt.

Nieuw beleid.

Zoals hiervoor is beschreven wordt het hanteren van duidelijke kaders noodzakelijk gevonden voor het voeren een effectief grondbeleid. Deze kaders kunnen betrekking hebben op de volgende aspecten:

- inhoud van het beleid;
- procedure;
- financiën;
- verantwoording van resultaat

Als kaderstelling, zowel onder het oude als onder het nieuwe (duale) regiem van essentieel belang wordt geacht, waarom moet dan nieuw beleid worden geformuleerd?

Dit houdt verband met de gewijzigde bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college. Besliste de gemeenteraad voorheen over uitvoerende privaatrechtelijke rechtshandelingen, thans zijn deze bevoegdheden toegekend aan het college van burgemeester en wethouders.

Om de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen haar controlerende taak effectief te kunnen uitvoeren is in artikel 169 van de gemeentewet voor het college de verplichting opgenomen de raad vooraf inlichtingen te verstrekken over de uitoefening van zijn toegekende bevoegdheden tot het besluiten tot privaatrechtelijke handelingen en het verrichten daarvan, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het geval dat de uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente neemt het college geen besluit dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft kunnen brengen.

In het nieuwe beleid moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze efficiënt kan worden omgegaan met deze nieuwe bevoegdheidsverdeling en de daarmee verband houdende informatieplicht van het college.

De oplossing is niet, dat elk voorgenomen besluit van enig belang eerst aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Dit zou in strijd zijn met het duale beginsel.

Evenmin kan het de bedoeling zijn, dat het college besluiten neemt en uitvoert, terwijl de gemeenteraad achteraf het college voortdurend bekritiseert en - in het uiterste geval - geen gelden beschikbaar stelt voor realisering van een besluit. Het budgetrecht blijft immers bij de gemeenteraad.

Als uitgangspunten voor nieuw beleid kunnen de volgende regels worden vastgesteld:

1. De gemeenteraad stelt kaders vast voor te voeren (grond)beleid door middel van beleidsnota's, plannen en programma's.
2. De gemeenteraad stelt door middel van exploitatieopzetten en begrotingen middelen beschikbaar en controleert;
3. Het college handelt binnen deze kaders.
4. Het college legt via de planning- en controlcyclus (bestuursrapportage, jaarrekening en jaarverslag) achteraf verantwoording af aan de gemeenteraad.
5. Binnen de gestelde kaders kan het college handelen, mits het resultaat/doel van het project/plan wordt bereikt.
6. Financiële gevolgen tot een bedrag van € 100.000,-- worden in beginsel als niet ingrijpend voor de gemeente beschouwd, maar worden wel gemeld door middel van een begrotingswijziging.
7. Indien door onverwachte ontwikkelingen risico's van plannen toenemen wordt daarvan tijdig kennis gegeven aan de gemeenteraad.

Toepassing van dit beleid leidt ertoe, dat het college alleen in de volgende gevallen de gemeenteraad vooraf informeert en in de gelegenheid stelt zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen:

- indien het voorgenomen besluit niet past binnen vastgestelde kaders;
- indien het voorgenomen besluit een onderwerp betreft, waarvoor (nog) geen kaders zijn vastgesteld;
- indien een privaatrechtelijke rechtshandeling een (ingeschat) sterk afwijkend risico met zich brengt.

Uit het hiervoor vermelde is duidelijk, dat voor het voeren van een doeltreffend grondbeleid noodzakelijk is, dat binnen van te voren door de gemeenteraad vastgestelde kaders wordt gehandeld. Uiteraard geldt dit ook voor andere beleidsterreinen. In het verdere van deze nota wordt op een aantal onderdelen van het grondbeleid nader ingegaan.

3.2. Vaststelling kaders op specifieke onderwerpen.

Met betrekking tot het grondbeleid zal het vaststellen van kaders veelal betrekking hebben op financiële aspecten van een plan/project. Andere aspecten waarop de kaderstelling betrekking heeft zijn, zoals hiervoor vermeld, de inhoud van het beleid, de te volgen procedure of de wijze van informatieverstrekking en verantwoording van het gevoerde beleid.

Op deze aspecten zal ten aanzien van een aantal onderdelen van het grondbeleid in het vervolg van deze nota nader worden ingegaan.

Zoals in de inleiding is vermeld, wordt het bestaande beleid als uitgangspunt genomen en wordt daarop, ter wille van de leesbaarheid van deze nota, niet gedetailleerd ingegaan.

Deze nota beoogt niet voor alle aspecten op voorhand richtlijnen en uitgangspunten en doelstellingen te formuleren. Doel is in deze nota aan te geven op welke wijze de gemeenteraad en het college met elkaar bepalen op welke wijze kaders tot stand komen waarbinnen grondbeleid wordt gevoerd.

De kaders zelf worden bepaald in de door de gemeenteraad vast te stellen beleidsdocumenten, zoals begroting, programma's, (bestemmings)plannen en dergelijke.

4. Grondverwerving, bouw- en woonrijpmaken

Binnen de kaders, zoals omschreven in paragraaf 3 kan de verwerving plaats vinden door het college van burgemeester en wethouders. Deze kaders zijn geconcretiseerd in een vastgestelde exploitatieberekening, behorende bij een bestemmingsplan. Uiteraard zal reeds in een vroeg stadium van de ontwikkeling van een bestemmingsplan een (globale) financiële onderbouwing aanwezig moeten zijn.

Omdat de gemeente zich uitgesproken heeft voor een actief grondbeleid worden daarbij zonnig alle beschikbare instrumenten gebruikt, d.w.z. minnelijke verwerving of onteigening. Tegenwoordig kan gebruik gemaakt worden van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, waardoor in een vroeg stadium kan worden voorkomen, dat gronden door derden (bijv. ontwikkelaars) in bezit worden genomen.

Door de inzet van dit instrument kan de gemeente in veel gevallen haar doelen beter bereiken.

Soms zal de gemeente niet alle gronden kunnen verwerven, omdat deze in handen zijn van ontwikkelaars die zelf de bestemming willen realiseren.

In die gevallen zal tot samenwerking moeten worden besloten, waarbij een zodanige constructie wordt gekozen, dat de gestelde doelen zo maximaal mogelijk worden gehaald.

De afgesproken kaders blijven in die gevallen uitgangspunt. Dat betreft in ieder geval de financiële en de volkshuisvestelijke doelstellingen.

Teneinde een slagvaardig beleid te kunnen voeren zal uitgegaan worden van de totaliteit van een project of plan. Het (financiële) eindresultaat, c.q. het einddoel zal leidend zijn voor een oordeel of het gevoerde beleid het gewenste effect heeft gehad.

Niet elke individuele aan- of verkoop behoeft exact binnen de raming te worden gerealiseerd. De totale kosten van verwerving van een bepaald complex zullen echter in overeenstemming moeten zijn met de daarvoor vastgestelde exploitatieberekening. Ook hier zou de regel kunnen gelden dat bij een afwijking tot bedrag van € 100.000,- geen afzonderlijke terugmelding aan de gemeenteraad plaats vindt. (zie ook de in paragraaf 3 genoemde uitgangspunten voor nieuw beleid)

Ten aanzien van bouw- en woonrijpmaken blijft de voorkeur bestaan voor het doen uitvoeren van de benodigde werkzaamheden in opdracht van de gemeente. In ieder geval zal de gemeente de regie houden ten aanzien van de aanleg van openbare voorzieningen. Dit is mede een gevolg van het zoveel mogelijk voeren van een actief grondbeleid.

Afhankelijk van de omvang en de aard van het werk wordt een onderhandse aanbesteding (na selectie van een aantal bedrijven) gehouden, dan wel wordt het werk enkelvoudig aanbesteed.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de kostprijs van de te verkopen gronden niet uitsluitend worden gevormd door de verwervingskosten en de kosten van bouw- en woonrijpmaken.

Ook de kosten verbonden aan de ontwikkeling van bestemmingsplannen worden doorberekend in de grondprijzen, evenals de kosten van voorbereiding en toezicht die gemoeid zijn met de uitvoering van de werkzaamheden. Ook vormen de gecalculeerde renteverliezen een kostencomponent.

Nieuw beleid.

Met betrekking tot de kosten van onderhoud van de in een bestemmingsplan opgenomen openbare voorzieningen wordt opgemerkt, dat deze in de regel niet in de kostprijs van de bouwrijpe gronden worden verdisconteerd. Aangenomen wordt dat deze kosten kunnen worden bestreden uit de algemene middelen die beschikbaar komen door een uitbreiding van de bebouwing (algemene uitkering, meeropbrengst OZB en verfijning uitkering riolering).

Bij nieuwe bestemmingsplannen zal in de toekomst een financiële analyse worden gemaakt om inzicht te verkrijgen in de vraag of de kosten van het onderhoud van de infrastructuur ook daadwerkelijk worden gedekt door een toename van de algemene middelen, zoals hiervoor genoemd. Indien en voorzover dat niet het geval is zijn wij voornemens een bijdrage in de toekomstige onderhoudskosten van een bestemmingsplan ten laste te brengen van de exploitatieberekening van dat bestemmingsplan.

5. Kostenverhaal

Bij een actieve grondpolitiek, die in Oldebroek wordt voorgestaan worden de kosten van verwerving, woon- en bouwrijpmaken en alle andere gemaakte exploitatiekosten verdisconteerd in de verkoopprijs van de bouwgrond.

Lukt het niet om alle gronden in handen te krijgen dan zal een andere wijze van verhaal van kosten moeten worden nagestreefd.

Ook hier kunnen zich verschillende situaties voordoen. In elke situatie wordt bepaald op welke wijze de kosten het best verhaald kunnen worden. Alle dan voorhanden zijnde instrumenten kennen beperkingen en kunnen een bedreiging betekenen voor de financiële haalbaarheid van plannen.

Daarom is van groot belang, dat reeds in een zeer vroeg stadium nagedacht wordt over en bepaald wordt op welke wijze kostenverhaal plaats zal vinden. Bij een planmatige aanpak van projecten zal hiervoor per definitie aandacht zijn.

Ook hier wordt als stelregel gehanteerd, dat niet elke individuele overeenkomst in overeenstemming behoeft te zijn met de ramingen. Wanneer verwacht wordt, dat het eindresultaat op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast, zal een terugmelding plaats vinden.

Nieuw beleid

Het verhalen van kosten verbonden aan het ontwikkelen van bestemmingsplannen, anders dan door middel van het verkopen van bouwrijpe grond door de gemeente, is in het verleden steeds een risicovolle bezigheid geweest.

Het toepassen van een baatbelasting, een bouwgrondbelasting of het sluiten van een exploitatieovereenkomst kende beperkingen, waardoor het verhalen van 100% van de kosten in feite niet tot de mogelijkheden behoorde.

Om een verbetering aan te brengen in de mogelijkheden voor kostenverhaal is een wetsvoorstel voor de Grondexploitatiewet aan de Tweede Kamer aangeboden.

Deze wet moet worden gezien in het kader van het door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu aangekondigde beleid tot verbetering van het gemeentelijk grondbeleidinstrumentarium.

Een eerste stap is gezet met de wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Op basis hiervan kan de gemeente in meer gevallen een actief grondverwervingbeleid voeren.

Een tweede stap wordt gezet met het vaststellen van een nieuwe wettelijke regeling met het doel een verbetering aan te brengen in de mogelijkheden voor kostenverhaal.

Volgens het ingediende wetsontwerp wordt het betalen van een bijdrage gekoppeld aan het verkrijgen van een bouwvergunning.

Deze nieuwe wettelijke regeling zal naar verwachting op 1 januari 2007 van kracht worden.

In de toekomst zal in voorkomende gevallen van de in deze nieuwe wet opgenomen mogelijkheid tot kostenverhaal gebruik worden gemaakt.

6. Uitgifte van bouwrijpe gronden.

Vorm

Bouwrijpe gronden wordt verkocht tegen marktconforme prijzen. Tot op heden lag deze prijs in het algemeen boven de kostprijs.

In bijzondere gevallen kan tot een andere vorm van het beschikbaar stellen van grond aan derden worden overgegaan. Hierbij wordt gedacht aan uitgifte in erfpacht.

Daarvoor kunnen in ieder geval twee redenen zijn:

- er is sprake van een tijdelijk gebruik en/of de gemeente heeft de grond na verloop van tijd zelf weer nodig;
- de gemeente (of gemeenschap) heeft er belang bij dat de verwerfer geen grote investeringen hoeft te doen (bijvoorbeeld grond voor bedrijfsverzamelgebouw).

Verkoop van grond blijft uitgangspunt.

Verkoopprijzen

Voor de diverse categorieën zoals - "vrije sector" en "project"woningbouw - bedrijfsgrond - commerciële winkel- en kantoordoeleinden - worden marktconforme prijzen gehanteerd. Deze handelwijze is gebaseerd op de volgende argumenten:

- risico's van te lage verkoopprijzen in verband met in de toekomst stijgende productiekosten worden geëlimineerd;
- anti-speculatiebedingen zijn niet meer nodig;
- er ontstaan mogelijkheden om woningen voor doelgroepen (sociale woningbouw, starters en senioren) te bouwen.

Bij de bouw van appartementen, woningen boven commerciële doeleinden, zorgcomplexen en dergelijke wordt voor de bepaling van de grondprijs een stapelingsfactor toegepast en wel volgens de tabel:

aantal lagen	factor
2	0,9
3	0,8
4	0,75
>= 5	0,7

(de factor wordt afgeleid van de marktconforme prijs)

Uitzonderingen op de regel van marktconforme prijzen zijn:

- het sociale deel van de woningbouw; hier vindt uitgifte plaats tegen normbedragen die afgeleid zijn van de geschatte marktwaarde met een maximum van 50 % van de "vrije sector" marktwaarde;
- andere maatschappelijke functies zoals sportvelden en niet commerciële bijzondere doeleinden;
- de basis-verkoopprijs voor openbaar groen bedraagt € 50,-- per m²; prijspeil 2006.

Het voornemen om in de toekomstige woningbouwplannen meer aandacht te besteden aan de bouw in de "sociale sector" blijft ongewijzigd. Hierdoor wordt de doorstroming bevorderd en wordt goed aangesloten bij de doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid.

Systeem

Voor verkoop van kavels bedrijfsterrein komen in aanmerking bedrijven die in de gemeente Oldebroek gevestigd zijn, dan wel bedrijven die een belangrijke bijdrage leveren aan de werkgelegenheid in deze regio. Verkoop vindt plaats aan de hand van een inschrijvingslijst van gegadigden. Omdat het aanbod de vraag evenaart worden geen bijzondere urgentiecriteria toegepast.

Mede naar aanleiding van de vaststelling van het streekplan Veluwe in juni 2005 is in regionaal verband een studie verricht naar de noodzakelijkheid/wenselijkheid van een regionaal beleid op het gebied van de uitgifte van bedrijfsterrein in de regio. Doel daarvan is te komen tot een betere afstemming van beleid dat afzonderlijke gemeenten voeren. Het gevolg daarvan moet o.a. zijn dat minder frictie ontstaat en het regionale bedrijfsleven zich goed ontwikkelen kan.

Zolang niet volledig duidelijk is welke consequenties een nieuw te voeren beleid heeft voor de thans in de gemeente Oldebroek gevestigde bedrijven worden geen voorstellen gedaan om een ander beleid te voeren dan nu gebruikelijk is.

Uiteraard wordt voor het te ontwikkelen intergemeentelijke bedrijfsterrein een in gezamenlijk overleg met de gemeente Hattem en Heerde tot stand te brengen beleid gevoerd. De belangen van het bedrijfsleven in de gemeente Oldebroek zullen daarin op een passende wijze worden gewaarborgd.

Verkoop van woningbouwkavels heeft lang via een distributiemodel plaatsgevonden, d.w.z. via wachtlijsten. Deze lijsten waren inmiddels behoorlijk uitgebreid; voor vrijstaande kavels was de wachttijd opgelopen tot ongeveer 10 jaar. De gemeente kon op deze wijze niet sturend optreden en inspelen op de actuele woningbehoeften.

De gemeenteraad heeft op 17 januari 2006 ingestemd met het voorstel om via een aanbodsysteem woningen en woningbouwkavels te gaan uitgeven. Voor de gegadigden op de wachtlijsten is een overgangsbepaling van toepassing.

Nieuw beleid

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat de gemeente onder meer door middel van een actief gronduitgiftebeleid gestalte wenst te geven aan het volkshuisvestingsbeleid.

Omdat ook de gemeente Oldebroek te maken heeft met veranderde omstandigheden op de woningmarkt, wil de gemeente meer dan tot nu toe het geval is, een op maat gesneden beleid voeren ten aanzien van de toedeling van kavels en uitgifte aan ontwikkelaars die nieuwbouwwoningen realiseren.

Concreet worden de volgende omstandigheden genoemd die een koersverandering in beleid noodzakelijk maken:

- er bestaat een relatief grote behoefte aan starterswoningen en aan woningen voor senioren;
- in de provinciale woonvisie (Woonbeleid met Kwaliteit) worden sterker dan voorheen kwalitatieve eisen gesteld aan woningen;
- op basis van genoemde provinciale visie moet een groter aandeel van de nieuwbouwwoningen in de goedkope sfeer worden gebouwd.

Het te voeren beleid wordt omschreven als doelgroepenbeleid. Dit beleid kent een zekere dynamiek en wordt bijgesteld aan de hand van zich wijzigende omstandigheden. Ook kunnen in een zelfde jaar bij verschillende projecten van elkaar afwijkende regels worden gehanteerd om het

aanbod te reguleren naar de gewenste doelgroep. Het verschaft meer mogelijkheden om kavels en nieuwbouwwoningen ten goede te laten komen aan doelgroepen waar de urgentie het hoogst is.

Het nieuwe gemeentelijk beleid wordt in hoofdlijnen als volgt geformuleerd:

De gemeente kiest voor een doelgroepenbeleid en maakt daarom gebruik van een aanbodmodel, waardoor per project kan worden ingespeeld op specifieke behoeften van doelgroepen op de woningmarkt, waarbij het gemeentelijk kwalitatief woningbouwprogramma leidend is.

Uitgifte/beschikbaar stellen van andere niet-bouwrijpe grond.

Uitgifte van openbaar groen wordt zoveel als mogelijk is gestimuleerd. Binnenkort zullen de te hanteren criteria worden herijkt, waarbij het uitgangspunt dat de structuur van het openbaar groen niet aangetast mag worden, onverkort zal worden gehandhaafd. De grondprijs bedraagt op dit moment € 50,- per m².

Het verkopen van "verloren" stukjes grond wordt per verzoek beoordeeld. Regel is dat tegen taxatieprijs wordt verkocht.

Het verpachten of in gebruik geven van gronden welke de gemeente tijdelijk niet nodig heeft vindt plaats op basis van tijdelijke contracten. Daarbij wordt de hoogste prioriteit gegeven aan het tijdig kunnen beschikken over de grond voor het geval de gemeente deze nodig heeft.

Uiteraard zijn wij daarbij gebonden aan de mogelijkheden die de regelgeving de gemeente biedt.

7. Financiële aspecten.

In paragraaf 2 wordt het maken van winst niet als doel van een actief grondbeleid genoemd. Wel zal de gemeente in ieder geval streven naar een sluitende exploitatie van het grondbedrijf. Het hanteren van marktconforme grondprijzen heeft de laatste jaren geleid tot positieve financiële resultaten van de verschillende complexen binnen het grondbedrijf.

Het grondbedrijf is tot op zekere hoogte te vergelijken met een ander (productie)bedrijf.

De positieve financiële resultaten zijn noodzakelijk om blijvend aan andere doelen (ruimtelijk beleid en volkshuisvestingsbeleid) te kunnen bijdragen. Omdat ook risico's worden gelopen is reservevorming noodzakelijk.

Omgaan met winst en verlies.

In het geval dat moet worden geconstateerd dat een complex op termijn verliesgevend zal moeten worden afgesloten wordt dit verwachte verlies op dat moment ten laste gebracht van de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG).

Gecalculerde winst wordt in beginsel pas aan de reserve toegevoegd wanneer het complex of een volledig zelfstandig deel daarvan is gerealiseerd en administratief wordt afgesloten.

Uitsluitend in het geval het geïnvesteerde vermogen in een bepaald complex, verminderd met de nog te maken kosten, een positief saldo vertoont wordt dit positieve saldo toegevoegd aan de RAG, voordat dit complex is afgerond d.

Relatie met de Algemene Dienst.

Benodigd kapitaal om te investeren wordt geleend van de Algemene Dienst, terwijl overtollige gelden uit de grondexploitatie worden aangewend door de Algemene Dienst.

Een andere relatie die het Grondbedrijf heeft met de Algemene Dienst is het over en weer overdragen van al dan niet bouwrijpe gronden. Als principe wordt hierbij de volgende criteria gehanteerd.

Overdracht van gronden van de Algemene Dienst aan het Grondbedrijf.

In principe worden deze gronden, eventueel met gebouwen of voorzieningen overgedragen tegen de boekwaarde. Daarvan kan worden afgeweken, indien:

- deze boekwaarde sterk afwijkt van de waarde in het economisch verkeer of
- door het betalen van deze boekwaarde het complex, waarvoor het onroerend goed nodig is, niet budgettair neutraal kan worden afgewikkeld.

Overdracht van gronden van het Grondbedrijf aan de Algemene Dienst.

Als uitgangspunt in deze gevallen geldt dat de gronden worden overgedragen tegen een prijs, waarvoor deze grond in het normale economisch verkeer kunnen worden verhandeld.

Deze handelwijze met betrekking tot het overdragen van gronden tussen de verschillende onderdelen van de gemeente wordt gehanteerd om tot een inzichtelijke kosten/opbrengsten analyse te kunnen komen. Een andere methode zou niet tot een ander resultaat leiden voor de ene "gemeentelijke portemonnee".

Gelet op de situatie in de gemeente Oldebroek, waarin schaarste van bouwgrond duidelijk aanwezig is, kan volstaan worden met een beperkte omvang van de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG).

Uitgangspunt is daarom dat de RAG minimaal gelijk is aan 10% van het geïnvesteerde vermogen per balansdatum. Uiteraard zal elk jaar opnieuw vastgesteld moeten worden of dit uitgangspunt gelet op alle ontwikkelingen nog toereikend is.

Het meerdere kan ingezet worden voor andere nader door de gemeenteraad aan te wijzen doelen.

In 2005 heeft de gemeenteraad daaraan concreet invulling gegeven door ten behoeve van de realisering van een aantal voor de gemeente belangrijke projecten te putten uit reserves die het grondbedrijf genereert.

In hoeverre deze handelwijze in de toekomst vaker zal worden toegepast hangt uiteraard af van de situatie die zich op het moment van beslissing voor doet. Hierover worden thans geen beleidsuitgangspunten geformuleerd.

8. Informatievoorziening/verantwoording grondbeleid.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de wijze, waarop de gemeenteraad wordt geïnformeerd over het grondbeleid. Dit betreft dan de informatie over het voorgenomen beleid en het gevoerde beleid.

Het gaat dus om de vraag op welke wijze de gemeenteraad zijn kaderstellende taak kan uitvoeren en ook in staat is de verantwoordingsplicht van het college tot gelding te brengen.

In de paragraaf over kaderstelling is voldoende geschreven over het belang van een visie op lange termijn en concrete doelstellingen die met projecten/plannen bereikt moeten worden. De meerjarige programmabegroting is daar uiteraard een weerslag van en geeft inzicht in de uit te voeren beleidsvoornemens in de komende jaren.

In de voorgeschreven paragraaf grondbeleid bij de programmabegroting wordt ingegaan op de actualiteit en veranderende omstandigheden op de grondmarkt. Daarin kan het college ingaan op de vraag in hoeverre de in deze nota aangegeven algemene uitgangspunten in de gegeven actuele omstandigheden gerealiseerd worden.

De paragraaf grondbeleid bij de programmabegroting heeft dus mede een functie om het in deze nota opgenomen beleid te concretiseren voor het desbetreffende begrotingsjaar.

Een zelfde paragraaf grondbeleid wordt gevoegd bij de jaarrekening/jaarverslag. Deze paragraaf dient om verantwoording af te leggen over het gevoerde beleid en het bereikte resultaat. Het beleid wordt hiermee getoetst aan de actualiteit van de ontwikkelingen.

Het is noodzakelijk, dat beide paragrafen zo concreet mogelijk worden opgesteld. In het algemeen wordt daarvoor het SMART-principe vereist.

(SMART = Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden)

Naast deze jaarlijkse cyclus van begroting en jaarverslag kent de gemeente de management- en bestuursrapportages. Deze worden 3 keer per jaar opgesteld en geven inzicht in de stand van zaken in verschillende projecten/plannen. Met name worden essentiële afwijkingen van de vastgestelde ramingen vermeld en worden zonodig maatregelen of begrotingswijzigingen voorgesteld.

In de financiële jaarrekening kan op detailniveau per project/plan (complex) worden beoordeeld of zich in het afgelopen jaar afwijkingen hebben voorgedaan ten opzichte van de ramingen en welke gevolgen dit heeft voor o.m. de ontwikkeling van de reservepositie.

9. Constateringen en beslispunten (tevens **samenvatting**).

Doel van grondbeleid en deze nota

Doel van het te voeren grondbeleid van de gemeente Oldebroek is het binnen bestuurlijk gestelde randvoorwaarden nieuwe uitbreidingen voor woningen en bedrijven, alsmede de vernieuwing en reconstructie van aangewezen locaties te realiseren met een zo gunstig mogelijk maatschappelijk en financieel rendement.

Waarom een nota grondbeleid?

Uitsluitend op basis van een (pro)actief grondbeleid kunnen de gestelde publieke doelen (een goede ruimtelijke indeling van het bebouwde gebied en een evenwichtig volkshuisvestingsbeleid) worden gerealiseerd. De nota grondbeleid vormt het beleidskader dat aangeeft hoe wordt omgegaan met grond, hoe grondbeleid wordt gevoerd teneinde de gestelde doelen te bereiken. Daarnaast bestaat een wettelijke verplichting op basis van artikel 212 van de gemeentewet.

Constateringen:

Bij het opstellen van de nota is een aantal zaken geconstateerd. Met deze nota wordt de volgende zaken vastgesteld:

- Grondbeleid heeft geen eigen beleidsdoel, maar vormt met het ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid een eenheid. Het bereiken van goede resultaten op het gebied van ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid vraagt om - binnen het grondbeleid - op tijd strategische keuzes te maken.
- Deze keuzes dienen op basis van een zodanig planningsproces tot stand te komen, dat de gemeenteraad heldere kaders stelt op basis waarvan naderhand kan worden gecontroleerd of de gewenste resultaten zijn bereikt.
- De nota grondbeleid is een strategisch document waarin kaders worden aangegeven waarbinnen het gemeentelijk grondbeleid wordt vorm gegeven.
- Jaarlijks wordt door middel van de paragraaf grondbeleid bij de begroting de nota grondbeleid geconcretiseerd voor het desbetreffende begrotingsjaar (op basis van artikel 212 gemeentewet is een actualisatie van het beleid eens per 4 jaar voorgeschreven).
- De gemeenteraad behoudt het budgetrecht.
- Aan- en verkopen van grond is een rechtstreekse bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. (*gevolg dualisme*)
- Op basis van recente jurisprudentie wordt in een aantal gevallen ruimte geboden voor het gebruik van anti-speculatiebedingen bij uitgifte van kavels. Ontwikkelingen terzake worden zonodig in verkoopvoorwaarden verwerkt.

Beslispunten

Met het vaststellen van deze nota grondbeleid stemt de gemeenteraad impliciet in met de onderstaande punten:

- De gemeente voert de regie voor wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen. Vanwege die rol wordt gekozen voor een (pro)actieve grondpolitiek. Deze keuze sluit andere mogelijkheden, zoals een passieve grondpolitiek en samenwerkingsovereenkomsten met ontwikkelaars niet uit. Per situatie wordt een keuze gemaakt met het oog op het behalen van een zo goed mogelijk resultaat voor de gemeente.
- Bij grondverwerving wordt het instrument van onteigening als laatste te hanteren middel beschouwd.
- In de initiatieffase van een project/plan wordt bepaald in hoeverre kostenverhaal kan plaats vinden door middel van een actieve grondpolitiek en op welke andere wijze kostenverhaal kan worden gerealiseerd.
- Gekozen wordt voor een integrale en projectmatige aanpak van het grondbeleid en het te voeren ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid.
- Ten aanzien van de te hanteren grondprijzen wordt jaarlijks getoetst of bijstelling noodzakelijk of gewenst is.
- Indien en voorzover onderhoudskosten van de infrastructuur in nieuwe bestemmingsplannen niet worden gedekt uit de daardoor te verwachten toename van de algemene middelen, kunnen deze niet gedekte kosten in de grondprijs worden verdisconteerd.
- De grondprijs wordt ingezet als sturingsmechanisme voor het realiseren van volkshuisvestingsdoelen "bouwen voor doelgroepen".
- Uitgangspunt voor de omvang van de RAG is dat deze minimaal gelijk moet zijn aan 10% van het geïnvesteerde vermogen per balansdatum. Jaarlijks wordt door de gemeenteraad bepaald of dit uitgangspunt gelet op alle ontwikkelingen nog toereikend is.
- Het meerdere kan ingezet worden voor andere doelen.
- De gemeenteraad wordt jaarlijks geïnformeerd over het grondbeleid door middel van de paragrafen behorende bij de programmabegroting en het jaarverslag en periodiek door middel van de bestuursrapportages.
- De genoemde documenten worden ingericht volgens het zgn. SMART-principe. (SMART = Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden).