



Registratienummer: **1320242**
Registratiedatum: 31 januari 2019
Domein/team: lo-bu
Behandelaar: Jarno Sutmuller
Telefoon: 8883

Startnotitie raadscommissie

Commissie	Ruimtelijke Zaken
Datum vergadering:	3 april 2019
Onderwerp:	Startnotitie nota grondbeleid
Portefeuillehouder:	M.A.W.J.M. Wijdeven

Inleiding

De huidige nota grondbeleid werd door de gemeenteraad vastgesteld in oktober 2013. Sindsdien is er een hoop gebeurd op de vastgoedmarkt met gevolgen voor de locatie- en gebiedsontwikkeling. Het is voor de gemeente van belang om met de huidige marktomstandigheden mee te gaan en bij te blijven. Een geactualiseerd grondbeleid is daarvoor nodig. Daarnaast bestaat de wettelijke verplichting voor een gemeente om eens in de 6 jaar haar grondbeleid te actualiseren en vast te stellen. De gemeenteraad stelt hiervoor de kaders vast. Deze startnotitie vormt dan ook de eerste aanzet van het nieuwe grondbeleid.

Probleemstelling

Inzet van grond van de gemeente is nodig voor veel gemeentelijke activiteiten. Diverse plannen zijn hier mee gemoeid zoals bijvoorbeeld op het gebied van wonen, werkgelegenheid en recreatie. Door middel van het grondbeleid probeert de gemeente het grondgebruik te sturen. Het grondbeleid staat dan ook niet op zichzelf.

In de nota grondbeleid 2013 staan de uitgangspunten/doelstellingen van het grondbeleid geformuleerd. Er zal worden bekeken of deze nog actueel zijn of dat ze geactualiseerd moeten worden of dat er nieuwe uitgangspunten/doelstellingen zijn.

Doelstelling en beoogde resultaten/maatschappelijke effecten

Doelstellingen van de (actualisering) van de nota grondbeleid zijn:

- Het naar buiten toe kenbaar maken van het door de gemeente gevoerde grondbeleid;
- Het inzichtelijk maken en beheren van de risico's rond grondbeleid;
- Het vastleggen van beleid waaraan ambtelijk en bestuurlijk kan worden getoetst;
- Het bieden van een basis voor transparante en eenduidige werkwijze voor de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente;
- Het voldoen aan de verplichtingen opgelegd aan de gemeente in het BBV en de financiële verordening gemeente Bernheze 2017.

Het grondbeleid is een instrument om de realisatie van ruimtelijk en sectoraal beleid mogelijk te maken. Het is zodoende dienstbaar aan het behalen van doelstellingen op velerlei gebieden, zoals ruimtelijke ordening, volkshuisvesting of agrarisch grondbeheer.

Kader

In artikel 13 van de financiële verordening gemeente Bernheze 2017 is bepaald dat het college tenminste eens in de zes jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid aanbiedt ter behandeling en vaststelling door de raad. Gezien de looptijd van het huidige grondbeleid, is het moment aangebroken om nieuw (geactualiseerd) grondbeleid vast te stellen.



Doorgevoerde wijzigingen

Hoewel het huidige grondbeleid al 6 jaar oud is en aan actualisering toe is, hebben er al wel wijzigingen plaatsgevonden om het grondbeleid up to date te houden of omdat bepaalde aspecten niet geregeld waren. Zo is bij raadsbesluit van 7 oktober 2014 de werkwijze vaststellen grondprijzen en exploitaties en de checklist anterieure overeenkomsten vastgesteld. Er was behoefte aan een vereenvoudiging van de werkwijze van wat in het grondbeleid was opgenomen. Daarnaast was er vanuit de gemeenteraad behoefte aan meer zicht op de gesloten anterieure overeenkomsten waardoor de checklist anterieure overeenkomsten in het leven is geroepen.

Op 15 december 2016 heeft de raad het college gemandateerd om te kunnen besluiten tot het maken van voorbereidingskosten. Deze mogelijkheid gaf het grondbeleid niet terwijl daar wel behoefte aan was. Dit had een snellere omlooptijd tot gevolg waardoor directer kon worden gereageerd op op handen zijnde ontwikkelingen.

Vanwege de gewijzigde economische omstandigheden is een toewijzingssysteem uitgifte bouwkavels 2017 tot stand gekomen. De economie trok weer aan waardoor het nodige was om de uitgifte van vrije kavels weer te reguleren. Daarvoor was het toewijzingssysteem juist losgelaten vanwege de verslechterde woningmarkt.

Op 5 september 2017 is besloten om grondprijzen voor sociale woningbouw vast te stellen. Op basis van de prestatieafspraken is er een differentiatie in grondprijzen tot stand gekomen voor sociale huurwoningen, gerelateerd aan de huurprijs en de huurtermijn.

Op 5 februari 2018 is een besluit genomen over het proces grondvererving. Er was door gewijzigde wet- en regelgeving ten aanzien van het verrichten van taxaties behoefte aan het stroomlijnen van het verwervingsproces.

Voortzetten huidige werkwijze

Voor het vaststellen van het huidige grondbeleid was er behoefte aan meer flexibiliteit en het kunnen 'loslaten' van daarvoor geldende uitgangspunten. Het voeren van regie was niet langer in alle gevallen gewenst. Bepaalde zaken konden beter worden overgelaten aan de markt. Dit betekende dat het principe van 'maatwerk' in het leven werd geroepen. In feite is dit een mix van actief en passief grondbeleid. Het te voeren grondbeleid werd zogezegd toegespitst op de specifieke situaties die zich voordeden. Was actief grondbeleid nodig om bijvoorbeeld grondpositie te krijgen dan werd er actief grondbeleid gevoerd. Was een passieve rol beter, dan trad de gemeente passief op en voerde zij passief grondbeleid en was zij slechts faciliterend. Gezien de positieve ervaring die 'maatwerk' heeft gegeven stellen wij voor om deze werkwijze in het nieuwe grondbeleid voort te zetten. De gemeente heeft voldoende grip indien nodig, maar soms kan zij juist afstand nemen indien gewenst.

Een ander uitgangspunt, waarvan wij voorstellen om in het nieuwe grondbeleid op te nemen, is het dragen van verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van haar ruimtelijke plannen (dit kent overigens ook een wettelijke basis). Het uitgangspunt van de gemeente is het minimaal budgettair neutraal ontwikkelen en het hanteren van marktconforme grondprijzen. Daarnaast is de gemeente verplicht haar kosten te verhalen. Verschillende manieren van kostenverhaal zijn mogelijk, maar het heeft de voorkeur om de kosten te verhalen middels het

sluiten van anterieure overeenkomsten. Dergelijke overeenkomsten bieden namelijk de vrijheid om aanvullende afspraken te maken daar waar andere manieren van kostenverhaal rigide zijn. Ook in de toekomst heeft deze manier van kostenverhaal de voorkeur.

Andere onderwerpen

De reeds doorgevoerde wijzigingen zullen in de nota grondbeleid worden opgenomen.

Daarnaast zal in de nota grondbeleid aandacht zijn voor:

- De voorraadverwerving en beheer/afbouw van strategische gronden;
Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het bestuursakkoord ten aanzien van het afstoten van strategische gronden en hetgeen vanuit de provincie is opgemerkt bij de jaarrekening 2018 over de financiering van in eigendom zijnde gronden.
- De uitgifte van erfpachtgronden;
- (Duurzaam) beheer agrarische gronden;
- Restroken en overhoeken;
- Uitgiftebeleid woningbouwlocaties;
- Doelgroepenbeleid in relatie tot volkshuisvesting;
Hierbij zal de motie van de gemeenteraad (van november 2018) met betrekking tot startersbeleid worden meegenomen.
- Relatie maatschappelijk vastgoed;
- Het ontwikkelen van inbreidings- en uitbreidingslocaties.

Procesmatige aspecten

Planning

1 ^e kwartaal 2019:	Startnotitie met proces en uitgangspunten in commissie.
2 ^e kwartaal 2019:	Opiniërende bespreking grondbeleid gemeenteraad.
3 ^e kwartaal 2019:	Vaststellen grondbeleid gemeenteraad.

Betrokken actoren

Het geactualiseerde grondbeleid wordt na de vaststelling door de gemeenteraad op een transparante en eenduidige wijze door alle medewerkers van de organisatie uitgevoerd en uitgedragen. Om dit te bereiken zullen er medewerkers van verschillende domeinen bij de totstandkoming van de nota worden betrokken. Daarnaast is betrokkenheid van het college, de raad en de commissie een vereiste. Daarom ligt nu de startnotie nota grondbeleid voor u waarop u uw bevindingen en wensen kenbaar kunt maken zodat uiteindelijk een breed gedragen nota grondbeleid ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Communicatie

De uiteindelijk vastgestelde nota grondbeleid zal in de MooiBernhezer worden gepubliceerd. De geactualiseerde nota zal tevens op de gemeentelijke website worden geplaatst.

(Tussentijdse) evaluatie

De wereld waarbinnen het grondbeleid beweegt is zeer dynamisch. Het is vanwege het dynamische karakter echt niet ondenkbaar dat zich in de tussentijd ontwikkelingen voordoen waar op zal moeten worden ingespeeld. Een vinger zal daarom aan de pols worden gehouden. We zullen u tussentijds informeren indien dat nodig is.

Ter bespreking

1. Kunt u instemmen met de voorgenomen aanpak en planning?
2. Mist u nog onderwerpen die aan de orde moeten worden gesteld in de nota grondbeleid?
3. Bent u het eens met de door ons aangegeven richting en deelonderwerpen van het grondbeleid?