

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 19 december 2017	Portefeuille	: wethouder T.A. van Dijk
Raadsvergadering	: 15 februari 2018	Behandeld	: E. Hassink
		door	
Agendapunt	:	E-mail	: e.hassink@scherpenzeel.nl
Bijlage(n)	: 1	Telefoon	: (033) 033 277 23 24

Onderwerp: nota Grondbeleid 2018-2021

Beslispunten

1. De nota Grondbeleid 2018-2021 met de daarin genoemde uitgangspunten voor grondpolitiek en flankerend beleid vast te stellen.

Inleiding

De Nota Grondbeleid 2018-2021 betreft een actualisatie van de in 2012 vastgestelde nota Grondbeleid 2012-2016. Door her prioritering van werkzaamheden en het feit dat de afgelopen periode weinig/geen grote grondtransacties hebben plaatsgevonden was de urgentie voor aanpassing van de nota Grondbeleid wat minder.

De voorliggende nota Grondbeleid is een beleidsdocument dat concrete richting geeft aan hoe de gemeente omgaat met haar rol en positie in de ruimtelijke ontwikkeling. De nota Grondbeleid is een “routekaart” die uit twee delen bestaat:

Deel 1: Grondpolitiek. Dit deel geeft het afwegingskader aan om per situatie de juiste richting te kiezen. Welke grondpolitiek, welke rol en welke route past bij deze situatie. De routekaart geeft een procesgang weer.

Deel II: Flankerend beleid. Het gaat hierbij om verwerving, gronduitgifte en grondprijzen van bouwgrond en beheer van gronden.

Grondbeleid is geen doel op zich. Het is een middel om de gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen te realiseren. De nota Grondbeleid is door bureau “Hard nodig” in samenspraak met afdeling Bedrijfsvoering en Ruimte en Groen van de gemeente opgesteld.

Het uitgangspunt van de nota Grondbeleid is situationeel grondbeleid. Situationeel grondbeleid biedt de gemeente de vrijheid om per situatie het grondbeleid toe te passen dat het meest geschikt is. De nota Grondbeleid helpt om voor iedere situatie een juiste afweging te maken en een bijpassende grondstrategie te voeren.

De nota Grondbeleid dient als routekaart met een afwegingskader om de route te kiezen en per route, de spelregels te bepalen. In de huidige nota Grondbeleid 2012-2016 is geen routekaart opgenomen.

De gemeente Scherpenzeel beschikt voor de komende jaren over voldoende grondposities om de ambities op het gebied van wonen te realiseren. Grootschalige grondaankopen zijn voor woningbouw en maatschappelijk vastgoed niet nodig. Mogelijk leiden ambities op economisch vlak zoals een nieuw bedrijventerrein tot een keuze om aan actief grondbeleid te voeren. Via een memo wordt u afzonderlijk geïnformeerd over de vaststelling van de Grondprijzenbrief 2018.

Beoogd effect

- Het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen;
- Het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren op grond van de afdeling Grondexploitatie van de Wro;
- Het transparant maken en beheersen van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen en (bouw)projecten.

Argumenten

1.1 De nota Grondbeleid geeft een helder afwegingskader aan

De nota Grondbeleid is een "routekaart" om de gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen te realiseren. De nota Grondbeleid geeft helder aan wat haar rol en positie is in de ruimtelijke ontwikkeling. De nota Grondbeleid helpt om voor iedere situatie een juiste afweging te maken en een bijpassende grondstrategie te voeren.

1.2 Het gronduitgifte- en grondprijnsbeleid bevat reële uitgangspunten

Het gaat hierbij om onder andere om het volgende. De gemeente werkt bij de uitgifte van bouw kavels aan particulieren met een loting als er meer vraag is dan aanbod. Bij de uitgifte van bouwgrond voor projectmatige bouw maakt de gemeente een afweging of zij de grond één op een verkoopt aan een marktpartij of via een tender (in de concurrentie) in de markt zet. De keuze is afhankelijk van de projectomvang (het aantal woningen) en de complexiteit. Eén op één verkoop heeft de voorkeur als:

- Het een beperkt aantal woningen betreft (minder werk dan een tender);
- Het een erg complex project betreft (maatwerk).

De gemeente Scherpenzeel hanteert marktconforme grondprijzen. Een marktconforme prijs kan op verschillende manieren tot stand komen. De gemeente werkt met zowel de residuele grondwaardeberekening als de comparatieve methode. De marktconforme grondprijs is afgestemd op het toekomstig gebruik en het verdienmodel dat daarbij hoort. De gemeente maakt hierbij wel een uitzondering voor maatschappelijke functies, zoals onder andere onderwijs en sport. Hier hanteert de gemeente een vaste m2-prijs.

1.3 Huidige uitgangspunten beheer van gronden voldoet

Het beheer van de onroerende zaken van de gemeente valt uiteen in permanent beheer en tijdelijk beheer. Een onroerende zaak wordt permanent in beheer genomen wanneer de gemeente de intentie heeft om de onroerende zaak structureel in eigendom te houden voor de realisering van een (openbare) functie. Tijdelijk beheer vindt plaats als de gemeente binnen een actieve grondexploitatie of een toekomstige grondexploitatie (bijvoorbeeld 't Voort) onroerende zaken in eigendom heeft en die voor een kortere periode wil beheren totdat de gronden of opstallen feitelijk benodigd zijn voor de gebiedsontwikkeling. De huidige uitgangspunten zoals genoemd in de nota Grondbeleid 2012-2016 voldoen. In de voorliggende nota Grondbeleid wordt dit beleid c.q. de gestelde uitgangspunten gecontinueerd.

1.4 De raad dient de nota Grondbeleid vast te stellen

Dit volgt uit artikel 22 van de Financiële Verordening 2017.

Kanttekeningen

Voor projectmatige bouw wordt niet langer de grondquote gebruikt omdat dit veel discussie geeft over de vrij op naam prijs (V.O.N). Wat zit wel of niet in de V.O.N. prijs (bv aanbouw/uitbouw) ?

Bij verkoop van kavels/grond vervalt het criterium van maatschappelijke en/of economische binding. Dit is zeker sinds de Huisvestingswet 2015 niet meer mogelijk. Bindingseisen zijn tot op zekere hoogte slechts mogelijk via de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Er kunnen via de gronduitgifte geen (extra) bindingseisen worden opgelegd.

Financiële aspecten

De vaststelling van de nota Grondbeleid heeft geen directe financiële consequenties. Het geeft primair een routekaart aan. Per ruimtelijke ontwikkeling worden de eventuele financiële consequenties voor de gemeente inzichtelijk gemaakt. Gelet op de verhoging van de grondprijzen voor sociale woningbouw zal dit een positief effect hebben op de gemeentelijke grondexploitatie.

Op welke begrotingspost heeft dit betrekking: n.v.t.

Past het voorstel binnen het beschikbare budget? ja

Zo nee, hoe wordt verruiming van het budget aangevraagd:

Welke gevolgen zijn er voor het weerstandsvermogen (risico's)?

n.v.t.

Begrotingswijziging: nee

Juridische aspecten

Het college biedt de raad ten minste eens in de vier jaar een nota Grondbeleid aan. De raad stelt de nota vast. Dit volgt uit artikel 22 van de Financiële Verordening 2017. Gemeentelijke grondexploitaties zijn gebonden aan de regels van het BBV. Met deze nota wordt hieraan voldaan. Het gaat hierbij om zowel de spelregels ten aanzien van bouwgrond in exploitatie als de spelregels van het grondbedrijf. Het vaststellen van de Grondprijzenbrief (2018) is een bevoegdheid van het college. De voorliggende nota gaat uit van de periode 2018 tot en met 2021. De huidige nota geldt voor de periode 2012-2016. De voorliggende nota geldt vanaf 2018. De tussenliggende periode van twee jaar heeft geen juridische consequenties. De huidige nota kan op zich nog wel als toetsingskader worden gebruikt.

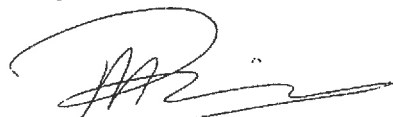
Procedure

Na vaststelling van de nota Grondbeleid zal (uiteraard) dienovereenkomstig worden gewerkt bij de verschillende uitgangspunten van actief, proactief faciliterend en passief faciliterend grondbeleid.

Evaluatie

In ieder geval wordt eens in de vier jaar de nota Grondbeleid geactualiseerd.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,



M. Bruinsma
secretaris a.i.



C.A.A. van Rhee- Oud Ammerveld-
burgemeester