

Nota Grondbeleid

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op het bepaalde in de Gemeentewet en het Besluit Begroting en Verantwoording;
B E S L U I T :
de Nota Grondbeleid conform voorliggend ontwerp vast te stellen.

SAMENVATTING

Na de samenvoeging van de gemeenten Dodewaard, Echteld en Kesteren tot de gemeente Neder-Betuwe in 2002, heeft de gemeente Neder-Betuwe ingezet op een uniform grondbeleid. Zowel in 2003 als in 2007 heeft de gemeente een nota grondbeleid opgesteld, waarin de kaders van het gemeentelijke grondbeleid uiteengezet waren. In beide nota's werd uitdrukkelijk gekozen voor het voeren van een actief grondbeleid.

In de nota van 2011 wordt gekozen voor een faciliterend grondbeleid. De tegenvallende (financiële) resultaten van het actieve beleid, de vermogenspositie van de gemeente, de effecten van risicovolle grondaankopen, de kredietcrisis en de invoering van nieuwe wet- en regelgeving (voornamelijk de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening), hebben tot de nota grondbeleid 2011-2015 geleid. In deze nota wordt grotendeels aangesloten bij de vorige nota.

Het grondbeleid zal op dynamische wijze ingericht worden. Op basis van het afwegingskader, zal een locatie specifieke grondbeleid strategie geformuleerd worden. Indien alle kosten verhaald kunnen worden, zal het voeren van een faciliterend grondbeleid daarbij het uitgangspunt zijn. In het afwegingskader zijn een aantal aspecten opgenomen die van invloed kunnen zijn op de gevoerde gemeentelijke grondbeleid strategie: de vermogenspositie van de gemeente, de gewenste regierol van de gemeente, de private en publieke grondposities, de bestaande plannen en afspraken en het risico van de ruimtelijke ontwikkeling.

Het voorgaande betekent echter niet dat het voeren van actief grondbeleid in zijn geheel wordt uitgesloten. In bepaalde gevallen zal het voeren van actief grondbeleid noodzakelijk en verstandig zijn. Het voeren van actief grondbeleid zal echter moeten passen binnen de in deze nota vastgelegde kaders. Met name in situaties waarbij de risico's volledig beheersbaar zijn, bijvoorbeeld als de gronden al eigendom van de gemeente zijn, kan actief grondbeleid meerwaarde bieden.

In deze nota zijn heldere randvoorwaarden opgenomen voor het verwerven van onroerende zaken. Daarbij is voornamelijk de koppeling tussen verwerving en de vermogenspositie van de gemeente belangrijk. Verwerving van onroerende zaken is enkel mogelijk indien de vermogenspositie van de gemeente als 'voldoende' gekwalificeerd kan worden. Ook mag de vermogenspositie niet aanzienlijk verslechteren als gevolg van de verwerving van onroerende zaken. Op deze wijze wordt voorkomen dat de gemeente verplichtingen aangaat die een te zware last leggen op de vermogenspositie van de gemeente.



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met deze nota wil de gemeente Neder-Betuwe op transparante wijze inzicht geven in de wijze waarop zij haar grondbeleid inzet om de (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente te faciliteren en te stimuleren. Deze transparantie wordt actief bevorderd door de wetgever. Dit uit zich onder meer in de voorschriften van het 'Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten' (BBV). Hierin is onder meer opgenomen dat iedere gemeente verplicht is om jaarlijks in haar begroting een paragraaf grondbeleid op te nemen, waarin onder meer haar visie en wijze van uitvoering van het grondbeleid moet worden opgenomen. Daarnaast doet de commissie BBV de aanbeveling om nadere gedragsregels op te nemen in bijvoorbeeld een 'nota grondbeleid'.

In deze nota zijn de gemeentelijke doelen, strategieën en beleidskaders van het toekomstige grondbeleid uiteengezet. In de 'Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020', vastgesteld op 17 juni 2010, en andere (sectorale) beleidsnota's wordt de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Neder-Betuwe uiteengezet. Deze nota beschrijft de wijze waarop de gemeente het grondbeleid wil inzetten om bij te dragen aan de realisatie van deze ontwikkelopgave. Bij het realiseren van deze ruimtelijke opgave, kan de gemeente een actieve of faciliterende regierol nastreven. In deze nota zijn de afwegingen die ten grondslag liggen aan dergelijke beleidskeuzes uiteengezet.

1.2 Definitie grondbeleid

Deze nota zet het grondbeleid van de gemeente Neder-Betuwe voor de komende jaren uiteen. De Nederlandse gemeenten hebben een lange historie op het gebied van grondbeleid. Aan het einde van de negentiende eeuw voerden gemeenten al een actief grondbeleid. De verhoudingen en verantwoordelijkheden tussen de verschillende bestuurslagen en de markt zijn daarbij echter wel voortdurend gewijzigd. Alvorens verder in te gaan op de beleidskaders van het grondbeleid, is het noodzakelijk om het begrip 'grondbeleid' te verhelderen. De raad voor de financiële verhoudingen heeft in juli 2015 een advies geschreven met de titel Grond, geld en gemeenten. Hierin staat grondbeleid als volgt omschreven:

"Met het grondbeleid stuurt een gemeente de veranderingen in het grondgebruik. Grondbeleid is geen doel op zich, maar een sturingsinstrument voor de ruimtelijke ordening. Het gaat om strategische keuzes die invulling geven aan de ontwikkeling van de gemeente. Met het voeren van grondbeleid levert de gemeente een bijdrage aan het realiseren van maatschappelijke doelen op het terrein van wonen, natuur, verkeer en vervoer etc. Met haar grondbeleid bepaalt de gemeente ook wie op hoofdlijnen verantwoordelijk is voor de grondexploitatie. De exploitatiemogelijkheden van de bestemming van de grond (woningbouw, agrarisch, etc.) bepaalt in belangrijke mate de waarde van de grond."

Het grondbeleid kan daarbij beschouwd worden als een gereedschapskoffer van (beleids)instrumenten, welke al naar gelang de behoefte ingezet kunnen worden ter realisatie van de beleidsdoelstellingen. Het grondbeleid geeft niet aan of een ruimtelijke invulling gewenst is maar op welke wijze de door de gemeente gewenste (ruimtelijke) ontwikkeling (financieel en economisch) verantwoord kan worden gerealiseerd. De besluitvorming over deze ruimtelijke ontwikkelingen is transparant en vindt in een open democratisch proces plaats. Het grondbeleid is daarbij dienend aan deze ruimtelijke ontwikkeling en besluitvorming.

Onder ruimtelijke ontwikkeling wordt in dit verband verstaan: een wijziging van de fysieke omgeving waarbij sprake is van een wijziging van functie en/of grondbezit. Het kan hierbij gaan om bijvoorbeeld nieuwbouw of herstructurering van woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties, winkelcentra en (maatschappelijke) voorzieningen. Maar ook bijvoorbeeld infrastructuur- en natuurontwikkeling kunnen onderdeel uitmaken van ruimtelijke ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen zowel exploitatiewinsten als -tekorten genereren. Het realiseren van grondexploitatiewinsten is voor het grondbeleid geen doel op zich. Wel kunnen eventuele opbrengsten van winstgevend exploitaties aangewend worden om tekorten van verliesgevende ontwikkelingen te dekken voor zover dit past binnen de richtlijnen.

1.3 Het doel van deze nota

Met deze nota wil de gemeente haar grondbeleid herijken en de koers en kaders voor haar grondbeleid vastleggen en uitdragen. Alle uitgangspunten en kaders van het grondbeleid worden daarmee verzameld in één beleidsdocument. Hierdoor wordt een samenhang tot stand gebracht tussen de verschillende onderdelen van het grondbeleid en het ruimtelijke beleid. Met deze nota bepaalt de gemeenteraad de beleidskaders voor het grondbeleid.

Deze beleidskaders moeten het college van Burgemeester en Wethouders vervolgens in staat stellen om ondernemend deel te nemen aan en regie te voeren over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Neder-Betuwe. De gemeenteraad kan daarnaast in het kader van haar controlerende functie, de nota hanteren als toetsingskader voor het gevoerde grondbeleid. Voorts heeft deze nota een communicatief doel. Alle interne en externe belanghebbenden en andere geïnteresseerden moeten op basis van deze nota kennis kunnen nemen van het door de gemeente Neder-Betuwe voorgestane grondbeleid.

1.4 Looptijd

De nota gaat in per datum vaststelling in de gemeenteraad, 8 december 2016. De looptijd van de nota is niet vastgesteld en loopt totdat er een nieuwe nota wordt vastgesteld. Jaarlijks zal de nota grondbeleid geëvalueerd worden op actualiteit en zal beoordeeld worden of het noodzakelijk is dat de nota wordt aangepast en/of geactualiseerd. Indien blijkt dat door veranderende wet en regelgeving (bijvoorbeeld de invoering van de Omgevingswet) of andere ontwikkelingen de nota aan vernieuwing toe is zal een nieuwe nota grondbeleid opgesteld worden en aangeboden worden aan de gemeenteraad ter vaststelling.



Nieuwbouwwoningen Herenland Opheusden

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 8 december 2016

de griffier,

drs. E. van der Neut

de voorzitter,

ir. C.W. Veerhoek

Bijlage 1: Nota Grondbeleid
Nota Grondbeleid