

Onderwerp Grondbeleid gemeente Midden-Drenthe 2021-2026

Informatie

Datum	25 november 2020	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Astrid Schneider	☒ Financieel adviseur: H. Heijnen
Zaaknummer	1951621	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Derks	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Inkoopadviseur:
		☒ Team: Ruimtelijk beleid en projecten
		☒ Naam medewerker: Ellen Folkerts
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

De nota grondbeleid Midden-Drenthe 2016-2020 is aan het eind van de looptijd. Daarom moet deze worden geactualiseerd; niet alleen vanwege veranderende wet- en regelgeving, maar ook om in te kunnen spelen uit wensen van de samenleving.

In 2016 heeft de gemeente Midden-Drenthe haar grondbeleid vastgelegd, waarbij het voornamelijk ging om het faciliteren van ontwikkelingen. Sinds de laatste nota zijn de omstandigheden gewijzigd en wensen veranderd. Hier speelt “nota grondbeleid Midden-Drenthe 2021-2026 Aan het roer!” op in.

Voorstel

Toelichting voorstel

Grondbeleid moet periodiek worden herzien.

Hierbij verandert de hoofddoelstelling van het grondbeleid nagenoeg niet:

“Grondbeleid ondersteunt de ontwikkeling van de gemeente zowel in uitleggebieden als herontwikkeling in en van bestaande structuren”.

De manier waarop grondbeleid zou kunnen worden ingezet, kan wel wijzigen. De druk op de woningmarkt is groot. Hierover ontvangen we signalen van onze inwoners en raad met daarbij de wens om meer sturing te geven.

We bouwen samen aan onze gemeente. We bieden ruimte voor initiatieven. We nemen regie als dit nodig is. Dit is onze missie. Hiervoor maken we gebruik van financiële en juridische instrumenten waarbij de raad een sturende en bepalende rol heeft. Samen staan we aan het roer.



De nota grondbeleid biedt instrumenten om de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. In deze nieuwe nota zetten we in op meer regie met flexibiliteit en ruimte voor initiatieven.

Binnen grondbeleid zijn drie rollen te benoemen. De eerste is initiërend grondbeleid. Hier gedraagt de gemeente zich als marktpartij. Gronden kopen, ontwikkelen en verkopen. Lievingerveld is een ontwikkeling die gestart is met een aankoop en nu in ontwikkeling is. De tweede is ondersteunend grondbeleid. In dit geval maakt de gemeente initiatieven van derden mogelijk. Een voorbeeld hiervan is de woonwijk Nagtegaal in Beilen. De derde rol is samenwerking met initiatiefnemers. Samen ontwikkelen en delen in winst en risico's. De eerste fase van het bedrijventerrein Ossebroeken in Beilen hebben we samen met een marktpartij ontwikkeld.

In de nota grondbeleid Midden-Drenthe 2021-2026 maken we gebruik van alle drie de rollen. Dit noemen we situationeel grondbeleid. Hierbij stellen we steeds opnieuw de vraag: "Welk instrument het beste kan worden ingezet op welke locatie, met welk doel en wat zijn de randvoorwaarden?".

Dit beleid biedt zowel ruimte en flexibiliteit als de mogelijkheid om de regie te nemen. In de nota is de mate van regie gekoppeld aan de grootte van het dorp en het verzorgingsgebied. Hiermee verbinden we grondbeleid aan het Woonplan. De herziening van dit plan staat gepland voor de tweede helft van 2021.

Regie is op verschillende manieren in te vullen. Het aankopen van grond, geeft de gemeente de maximale regie. Om grond te kunnen kopen, is snel en vertrouwelijk handelen van belang. Hierin heeft de gemeenteraad een belangrijke rol. Daarom zijn in paragraaf 3.2 procesafspraken vastgelegd zodat de raad vroegtijdig wordt betrokken. Zij kan dan een afweging maken en sturing geven; zowel op bestuurlijk als op ruimtelijk vlak.

Als we grond kopen en ontwikkelen, dan worden de kavels voor marktconforme prijzen verkocht. Wanneer wij kavels verkopen, vinden we het van belang dat ook woningbouw voor doelgroepen mogelijk is, waarbij het Woonplan het uitgangspunt is. De financiële gevolgen die voortvloeien uit doelgroepenbeleid vangen we op binnen de exploitatie voor het betreffende plangebied. Het uitgangspunt is een budgettair neutrale uitvoering.

Grondbeleid heeft geen standaard instrument om doelgroepenbeleid te realiseren. Dit is een samenspel met andere beleidsvelden. Een voorbeeld hiervan is de herontwikkeling van locatie van de waar de basisschool De Lindelaar in Westerbork heeft gestaan. Hier voeren we een pilot uit met het toepassen van een doelgroepenverordening die is gekoppeld aan het bestemmingsplan waardoor de woningen voor een langere tijd in een bepaald prijssegment beschikbaar kunnen blijven.

Om kavels te verkopen bepalen we niet alleen de grondprijs, maar ook de manier waarop deze worden uitgegeven. In lopende plannen wordt de volgorde bepaald door het moment van aanmelding in het zaakstelsel van de gemeente. Geven we voor het eerst kavels uit nieuw plan, dan geven we bij de vaststelling van de grondexploitatie (GREX) aan hoe we de grond uitgeven. Is er veel druk op de markt, dan kan de raad op dat moment bepalen dat er bijvoorbeeld geloot moet worden. Op deze manier kan er vlot op situaties worden ingespeeld.

Naast kavels bezit de gemeente overige gronden en terreinen. Zijn deze gronden niet direct verbonden aan gemeentelijk doel, dan komen ze in beginsel verkoop in aanmerking. Uiteraard gaan we na of verkoop de beste optie is.

Alternatieven

Binnen grondbeleid is er keuzevrijheid. Door gebruik te maken van situationeel grondbeleid, is er veel flexibiliteit en zijn er ruime mogelijkheden om eisen te stellen als de situatie daarom vraagt of om hier van af te zien.

Een alternatief is om te kiezen voor alleen ondersteunend of alleen initiërend grondbeleid. Door heel strikt te kiezen, worden op voorhand andere manieren van grondbeleid uitgesloten. Dit is duidelijk, maar dit is niet passend bij de huidige maatschappij en zeker niet bij de nieuwe Omgevingswet. Met deze wet worden initiatieven juist gestimuleerd. Uitnodigingsplanologie wordt dit genoemd.

Randvoorwaarden

Grondbeleid is geen doel op zich. Het beleid bevat instrumenten om ruimtelijke doelstellingen vanuit flankerend beleid te realiseren. Beleid op het gebied van bijvoorbeeld wonen, werken, natuur, sport, cultuur, recreatie, zorg en onderwijs is een randvoorwaarde. Grondbeleid staat ten dienste van deze beleidsvelden.

Risico's

Het risico van grondbeleid is afhankelijk van de rol die we nemen in het grondbeleid. Gronden aankopen is de meest risicovolle activiteit. Dit risico beperken we, omdat aankopen aan voorwaarden moeten voldoen.

In de nota reserves en voorzieningen is vastgelegd dat de reserve weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie een algemene reserve is. Deze reserve heeft als belangrijkste functie het vormen van een buffer voor financiële tegenvallers.

In de nota staat beschreven:

Voordelen in de bouwgrond worden toegevoegd aan de reserve. Eventuele afboekingen worden onttrokken aan deze reserve. Jaarlijks wordt bij de jaarrekening getoetst of het saldo noodzakelijk is om de mogelijke toekomstige tekorten in de bouwgrond af te dekken. Een eventuele vrijval komt ten gunste van de exploitatie.

Jaarlijks wordt bij de jaarrekening getoetst welke financiële risico's aanwezig zijn in de lopende exploitatieopzetten, de BIE's (bouwgrond in exploitatie). Deze verwachte risico's/verliezen moeten worden (af)gedekt. Het mogelijke tekort wordt direct afgeboekt of door middel van een voorziening gedekt. Een voorziening heeft als voordeel dat een toekomstige meevaller weer verrekend kan worden zonder gevolgen voor bijvoorbeeld de toekomstige Vennootschapsbelasting.

De voorziening bouwgrond had op 1/1/2020 een saldo van € 244.000. Dit bedrag is gedekt vanuit de algemene dienst.

De reserve weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie had op 1/1/2020 een saldo van € 1,5 miljoen. Binnen de verliesgevende BIE's zijn de risico's afgedekt. Voor de overige plannen worden positieve eindresultaten verwacht. Begin 2020 werden deze nog geraamd op bijna € 1 miljoen.

Financiële gevolgen

In paragraaf 3.3, is aangegeven dat we voor gelegenheidsaankopen gebruik maken van artikel 5 van de financiële verordening. Dit is een bestaande waardoor is een apart investeringskrediet niet nodig is.

Hoe met financiële gevolgen om moet worden gegaan, zijn bepaald in dit artikel. Zie hierna.

Artikel 5. Autorisatie begroting en investeringskredieten

5. Voor investeringen in de loop van het begrotingsjaar die niet in de begroting zijn opgenomen en die
a. lager dan of gelijk zijn aan € 15.000,00, worden de financiële effecten via de begrotingscyclus
verwerkt. Hiervoor is niet apart toestemming van de raad nodig.

b. hoger zijn dan € 15.000,00 en lager zijn dan € 75.000,00, informeert het college vooraf de raad,
tenminste voorafgaand aan de uitvoering, en worden de financiële effecten achteraf via de
begrotingscyclus verwerkt;

c. hoger dan of gelijk zijn aan € 75.000,00, legt het college voorafgaand aan het aangaan van
verplichtingen een investeringsvoorstel aan de raad voor.

Personele gevolgen

Grondbeleid op zich heeft geen personele gevolgen. Op het moment dat grondaankopen bijvoorbeeld concreet aan de orde zijn, kan dit personele gevolgen hebben.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een beleidsveld waarvoor grondbeleid kan worden ingezet. Dit beleid heeft ook een directe link met ander flankerend beleid.

Publicatieniveau

Openbaar

Overig

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording stelt regels met betrekking tot de administratie en verantwoording inzake grondexploitatie.

Op grond van de regels van de commissie BBV moeten (strategische) percelen worden gewaardeerd op marktwaarde op basis van de geldende bestemming. Er is een uitzondering gemaakt voor gronden die voor woningbouw worden ontwikkeld. In Midden-Drenthe gaat het dan om de locaties De Lindelaar en An de Boerbink in Westerbork. Naast genoemde onderdelen zijn de volgende complexen opgenomen als strategische gronden:

Complex	Oppervlakte	
97125 Lieving Beilen	78.046	m2
97168 Ossebroeken II Beilen	176.998	m2
97187 Hoofdstraat 34 Westerbork (An de Boerbrink	11.750	m2
97189 Nieuw Balinge fase II	11.576	m2
97192 vm OBS de Lindelaar Westerbork	4.950	m2

Voor de complexen Ossebroeken II Beilen (bedrijventerrein), Hoofdstraat 34 (An de Boerbrink) Westerbork en De Lindelaar (woningbouw) wordt de ontwikkeling voorbereid. Voor Lieving Beilen en Nieuw Balinge II bestaan geen concrete plannen. Deze gronden zijn in overeenstemming met wet- en regelgeving gewaardeerd, waardoor ze geen financieel risico vormen.

Door de ligging van de grond, Lieving nabij het station Beilen (voormalige gronden Daling) en gronden in Nieuw-Balinge direct grenzend aan de huidige woningbouwlocatie, hebben ze een strategische waarde.

Vervolgprocedure/communicatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Nota grondbeleid Midden-Drenthe 2021-2026: Aan het Roer!