



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer
01

Kenmerk
185673

Raad d.d.
31 januari 2024

Programma begroting
2A

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller
M. (Michel) Rauwers

Datum
5 december 2023

Onderwerp
Nota grondbeleid 2024

Geadviseerd besluit

1. De nota grondbeleid 2024 vast te stellen.
2. Besluiten tot het instellen van een reserve grondbedrijf, als onderdeel van de vrije algemene reserve.
3. Vaststellen van de Verordening tot wijziging van de Financiële verordening gemeente Renkum 2021.

Toelichting op beslispunten

De huidige nota grondbeleid van de gemeente is van 2007. Sinds die tijd is er veel veranderd op het gebied van de ruimtelijke ordening en maatschappelijke thema's vanuit het Rijk. Ook in de gemeente Renkum zijn de ambities toegenomen. Na ruim 16 jaar is het dus hoog tijd om de nota grondbeleid grondig te herzien. De herziening van de nota is daarnaast een logisch vervolg op de oprichting van het grondbedrijf en het verbeteren van de RO processen in 2022. In 2023 heeft de herziening/herijking van het programma wonen plaatsgevonden. De nota grondbeleid heeft een relatie met dit programma en heeft dan ook zoveel mogelijk aangehaakt bij het proces dat in dat kader doorlopen is.

In de nota grondbeleid wordt beschreven hoe de gemeente Renkum wenst om te gaan met de ontwikkeling van grond in de gemeente. Daarmee is de reikwijdte van deze nota een vrij brede, aangezien voor veel beleidsterreinen en ambities grond nodig is om gestelde doelen te bereiken. De nota grondbeleid gaat daarbij vooral over het "hoe": hoe pakken we onze rol, welke afwegingen maken we daarbij en hoe verantwoorden we daarover. Het "wat", dus aan welke functies is behoefte, hoe groot is het ruimtebeslag, wat is de planning, etc. moet vanuit de verschillende beleidslijnen komen. Hiermee is de nota grondbeleid geen doel op zich, maar een middel om verschillende ruimtelijke- en gemeentelijke doelstelling te realiseren.

Waar grondbeleidsnota's voorheen vaak gingen over hoe geld te verdienen met bouwgrondontwikkeling, ligt de focus bij meer recente nota's op hoe we gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen kunnen bereiken. Hiermee zien we een verschuiving van geld gedreven grondbeleid naar meer maatschappelijk gedreven grondbeleid. Dit vraagt enerzijds om een afwegingskader aan de voorkant (hoe verhouden we ons als gemeente tot ruimtelijke

ontwikkelingen), maar het vraagt aan de achterkant ook om sturingsmethodieken, zoals een grondprijzenbrief, werkwijze bij het ramen van plankosten en financiële buffers om bij te dragen aan de gestelde ambities. Ook het soort grondbeleid bepaalt sterk hoe we als gemeente te werk gaan. In de nota grondbeleid 2024 worden voor de verschillende onderdelen weloverwogen keuzes gemaakt en vertaald naar beleidslijnen voor de praktijk. De verwachting is ook dat we met de nota grondbeleid 2024 klaar zijn voor de Omgevingswet die naar verwachting per 1 januari 2024 zal worden ingevoerd.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de nota grondbeleid worden er duidelijke beleidskaders geboden voor aan- en verkoop van gronden in brede zin. Ook worden er duidelijk regels vastgelegd voor de financiële en juridische aspecten van het grondbeleid en een correcte wijze van verantwoorden hierover.

Kader

Er zijn diverse landelijke juridische kaders, zoals de huidige grondexploitatiewet en toekomstige Omgevingswet, maar ook het Besluit begroting en verantwoording (BBV) die aanleiding geven tot duidelijke kaders voor het grondbeleid. Daarnaast staat in de Financiële verordening van de gemeente Renkum dat het college zorg draagt voor een actuele door de raad vastgestelde nota grondbeleid. Ook zijn er diverse beleidskaders (zie startnotitie) die aan de basis liggen voor het grondbeleid. De oriënterende bespreking met de raad en de daaruit voortgekomen startnotitie zijn eveneens kaders voor de nota geweest.

Argumenten

1. Het is wenselijk om een actuele nota grondbeleid te hebben. De huidige nota grondbeleid is verouderd, te weinig concreet en biedt onvoldoende handvatten voor het uitvoeren van een effectief grondbeleid. Met de nota grondbeleid 2024 beschikt de gemeente weer over een actueel en modern grondbeleid.
2. Door het instellen van een reserve grondbedrijf worden de financiële plussen en minnen in de projecten en de gevolgen daarvan zichtbaar gemaakt. Waar nu de afboekingen en voorzieningen wat wegvallen in het grote geheel, wordt dat met het instellen van de reserve grondbedrijf expliciet zichtbaar gemaakt. Daarmee ontstaat naar verwachting meer inzicht en begrip van de financiële gevolgen van de keuzes die worden gemaakt. De verwachting is dat de eerste tijd de reserve negatief zal zijn, omdat er momenteel nog geen positieve exploitaties te verwachten zijn. De exploitaties die wel positief zijn, moeten vrijwel allemaal afdragen aan het IHP, waardoor dit resultaat niet gestort kan worden in de reserve grondbedrijf. Voorgesteld wordt de reserve als volgt in te stellen:

Reserve grondbedrijf	
Doel:	Het verkrijgen van inzicht in de totale financiële stromen die met grondexploitatie gemoeid zijn. Deze reserve maakt onderdeel uit van de vrije algemene reserve, maar is apart gelabeld.
Vorming:	De Reserve Grondbedrijf wordt gevormd door het saldo van de volgende mutaties: <ul style="list-style-type: none">• onttrekking voor de vorming van voorziening voor negatieve grondexploitatie;• toevoeging van (tussentijdse) winst;• onttrekking bij noodzakelijke afboeking van geactiveerde voorbereidingskosten.
Hoogte:	Conform het saldo van bovenstaande mutaties. Een negatieve stand is

Onderwerp

Nota grondbeleid 2024

Datum

29 november 2023

Kenmerk

-

Pagina

2 van 4

	mogelijk, aangezien de reserve onderdeel uit maakt van de vrije algemene reserve.
Duur:	N.v.t.
Bestedingsraming:	N.v.t.

3. In de huidige financiële verordening is opgenomen dat in de nota grondbeleid ook aandacht wordt besteedt aan te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten en het verloop van de grondvoorraad. Omdat de nota grondbeleid niet jaarlijks geactualiseerd wordt, zou de informatie over deze zaken al snel niet meer actueel zijn en daarmee vragen op kunnen roepen. Rapportage over in ontwikkeling genomen projecten en de grondvoorraad vindt plaats in de P&C cyclus en het MPG van het grondbedrijf. Daarmee vindt er een periodieke rapportage plaats die tevens de meest actuele stand van zaken weergeeft. Om de financiële verordening aan te laten sluiten bij de werkelijkheid dient deze daarom gewijzigd te worden via de voorgestelde wijziging.

Kanttekeningen

1. Omgevingswet

Er wordt met de nota grondbeleid zoveel mogelijk aangesloten bij de Omgevingswet die waarschijnlijk per 1 januari 2024 wordt ingevoerd. Mogelijk zijn er ook wat nieuwe zaken in de Omgevingswet die van invloed zijn op ons grondbeleid, maar die we nu nog niet overzien. Om deze risico's te mitigeren hebben we externe adviseurs ingeschakeld met veel kennis van de Omgevingswet.

2. IHP-afdracht

In het voortraject is gevraagd om de samenhang tussen grondbeleid en de afdracht voor het Integraal Huisvestings Plan (IHP) toe te lichten in de nota grondbeleid. Deze samenhang is er echter niet, omdat de IHP afdracht van het grondbedrijf geen beleidsmatige afweging is, maar een door de raad bepaalde bijdrage van het grondbedrijf aan het IHP van vastgoed. Deze bijdrage is bepaald door besluitvorming in de raad in 2016. In de nota grondbeleid wordt er daarom niet verder ingegaan op de IHP afdracht. Wel is in de nota nu bepaald dat een toekomstig overschot in een grondexploitatie in de reserve grondbedrijf terecht komt. Eventuele tekorten of overschotten in de reserve grondbedrijf worden vervolgens verrekend met de vrije algemene reserve (zie paragraaf 6.2 nota grondbeleid). Dit geldt niet voor de projecten die volgens het raadsbesluit uit 2016 moeten afdragen aan het IHP. Voor deze projecten worden eventuele winsten nog steeds gestort in de reserve IHP, zoals afgesproken.

Draagvlak

- Met Vivare zijn we om tafel gegaan om met hen te bespreken hoe we hen goed in positie brengen om als premium partner te fungeren voor het sociale deel van ons grondbeleid
- Externe adviseurs stellen de nota samen met ons op en adviseren ons over de inhoud.

Aanpak/Uitvoering

Na vaststellen van de nota grondbeleid zullen er diverse zaken uit de nota grondbeleid worden opgepakt, zoals een grondprijzenbrief, uitgifteprotocol en het risicomanagement.

Communicatie

Na vaststellen van de nota grondbeleid wordt deze gepubliceerd op overheid.nl

Onderwerp

Nota grondbeleid 2024

Datum

29 november 2023

Kenmerk

-

Pagina

3 van 4

Financiële consequenties

Geen financiële consequenties.

Juridische consequenties

Juridische aspecten van de nota grondbeleid komen voort uit bestaande wetgeving en zijn derhalve geen wijziging in bestaand beleid.

De raad is het bevoegde bestuursorgaan tot het vaststellen alsook het wijzigen van de Financiële verordening. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van de verordening tot wijziging van de Financiële verordening staat geen bezwaar of beroep open.

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Het alternatief is geen nieuwe nota grondbeleid vast te stellen. Daarmee blijft de vigerende nota uit 2007 gelden. Deze is echter dusdanig verouderd dat deze niet meer voldoet. Daarmee is dit geen wenselijk alternatief.