

Startnotitie nota Grondbeleid Renkum 2023

Zaaknr.: 183237

Onderwerp: Nota Grondbeleid Renkum 2023

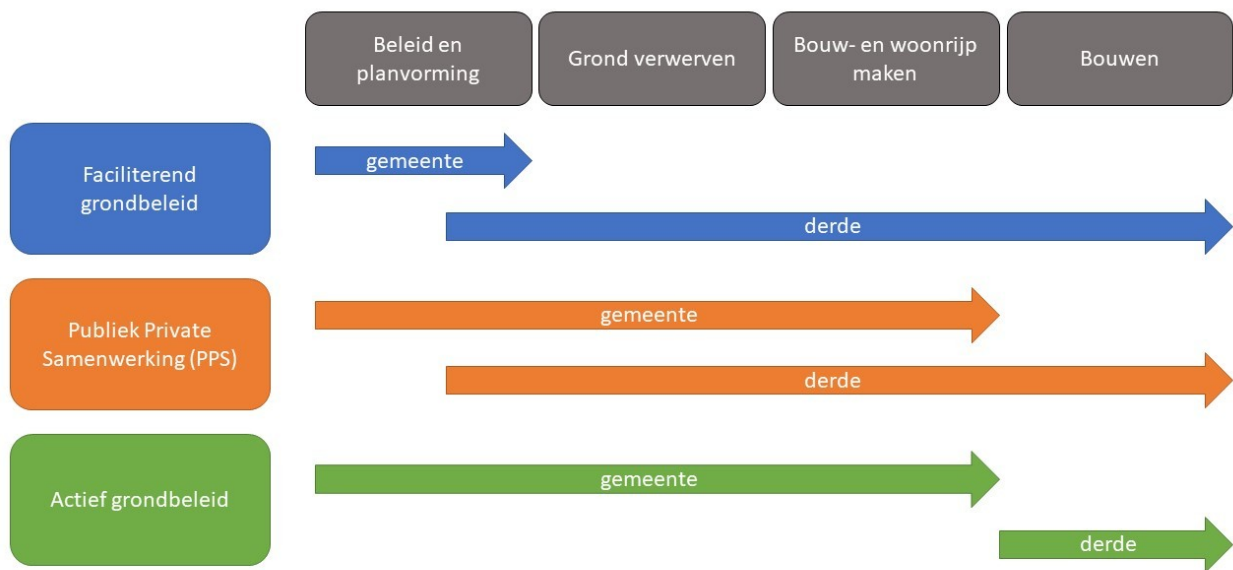
Inleiding

Waarom doen we dit?

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 15 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. Dit jaar staat ook een herziening/herijking van het programma wonen op de rol. De nota grondbeleid heeft een relatie met dit programma en zal dan ook zoveel mogelijk aanhaken bij het proces dat in dat kader doorlopen wordt.

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": wat voor rol pakken we, 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. Een schematisch overzicht van de meest voorkomende soorten grondbeleid:



Zoals bovenstaand figuur weergeeft maakt het nogal uit voor de gemeentelijke capaciteit welke vorm van grondbeleid er wordt gehanteerd. Bij faciliterend grondbeleid laten we veel over aan de markt, dit is de meest basale vorm van grondbeleid. Bij actief grondbeleid daarentegen pakken we zelf meer initiatief en daar hoort ook capaciteit en kennis bij om gronden te verwerven en het gereed maken van de gronden om op te bouwen. De gemeente loopt met een actief grondbeleid ook diverse (financiële) risico's. Het voordeel daarentegen is dat de gemeente volledige regie over het toekomstig programma (met bijbehorende) ambities houdt. De keuze voor een soort grondbeleid is daarmee niet enkel een keuze voor een beleidslijn, maar ook voor de opzet van de ambtelijke organisatie. De keuze voor het soort grondbeleid moet de komende periode gemaakt worden. De ambitie is een nota grondbeleid op te stellen die een goede basis vormt voor de komende jaren en in ieder geval de huidige collegeperiode. Een periodieke herziening of herijking blijft nodig om de nota relevant en actueel te houden.

Wat doen we daarvoor?

Nu we beschikken over een grondbedrijf en de RO processen duidelijk beschreven zijn, is er een goede basis om ons grondbeleid ook op een juiste wijze terug te laten komen in de projecten. In de nieuwe nota gaan we daarom duidelijke keuzes maken voor de verschillende onderdelen en deze ook als zodanig herkenbaar opschrijven. Daarmee geven we duidelijkheid naar zowel interne als externe partijen. Voordat we deze keuzes maken is het belangrijk om het doel van de nota grondbeleid scherp te hebben. Deze is tweeledig:

Doel 1: Realiseren van gewenste ontwikkelingen.

We werken mee aan het realiseren van gewenste ontwikkelingen en sturen daarbij actief op de inhoud, basis hiervoor zijn vigerende beleidsdocumenten.

Doel 2: Een efficiënt proces van ontwikkelen

Door vroegtijdig betrokken te zijn en de juiste kennis en kunde te ontsluiten, zorgen we voor een efficiënte ontwikkeling van locaties. Daarvoor geven we duidelijke kaders en spelregels mee en zorgen we voor een goede risicobeheersing.

Door deze twee bovenliggende doelen te vertalen naar het grondbeleid, ontstaan ook de eerste contouren van de keuzes die gemaakt moeten worden. Voor nu zien wij de volgende:

- **Type grondbeleid:** actief, faciliterend, samenwerkend of situationeel. Welk type grondbeleid is het meest geschikt voor de gemeente en hanteert de gemeente 1 type grondbeleid of is dit situatie afhankelijk (situationeel)?
- **Wijze van verwerven:** kopen we vastgoed en grond alleen in het kader van projecten, of doen we dit ook op risico?
- **Wet Voorkeurs Gemeenten (WVG) en onteigening:** willen we een voorkeursrecht vestigen als gemeente als dat nodig is, mogelijk zelfs onteigenen, en zo ja, onder welke condities?
- **Taxaties:** wanneer zijn taxaties noodzakelijk, en welke voorwaarden stellen we daaraan.
- **Uitgifte gronden:** wanneer wel of geen erfpacht, opstalrecht, snippergroen, hoe geven we het Didam arrest een plek
- **Grondprijzen:** door middel van een grondprijzenbrief maken we inzichtelijk welke prijzen we hanteren. Hoe bepalen we deze prijzen? Hoe vaak herzien we ze? Welke prijzen bepalen we vooraf en welke niet?
- **Kostenverhaal:** hoe gaan we om met het verhalen van kosten, o.a. plankosten? RO procedure beschrijven.
- **P&C cyclus:** We stellen een Meerjaren Perspectief Grondbedrijf op, bepalen hoe de link is met P&C cyclus, bepalen welke onderdelen we opnemen in welk document en hoe we rapporteren over het grondbeleid in de P&C cyclus.
- **Proces en administratief beheer:** Welke stappen neemt de gemeente bij het opstarten van een projecten (kostenverhaalallocatie en eigen grondexploitatie) en welke gevolgen heeft dit voor het financiële proces en administratief beheer?
- **Beleidskaders en landelijke regelgeving:** vanuit de rijksoverheid zijn landelijke kaders middels wet- en regelgeving vastgesteld waaraan de gemeente zich dient te houden. Deze zullen kort en bondig worden toegelicht.
- **Reserves en voorzieningen:** willen we een reserve grondexploitaties als financiële buffer voor ruimtelijke ontwikkelingsprojecten? En zo ja: hoe bepalen we de hoogte van die reserve? Ook andere reserves en voorzieningen dienen onderzocht te worden, zoals een voorziening nadelig saldi grondexploitaties, reserve reservering woningbouw, voorziening afgesloten projecten of reserve winstneming.

Hoe bereiken we dat?

De eerste stappen om het grondbeleid te herzien zijn inmiddels gezet, dit betreft vooral het inventariseren van informatie en het informeren van Renkumse collega's over de nieuwe nota en het proces. Na besluitvorming over deze startnotitie kunnen we de inhoud verder vorm gaan geven. Daarbij geldt dat we zoveel mogelijk aansluiting willen zoeken bij de herziening van de nota/programma wonen en dat ook de planning daar voor een deel van afhankelijk zal zijn. Wanneer deze planning gehaald wordt zullen we dus eind 2023/begin 2024 beschikken over een nieuwe nota grondbeleid. Of we de planning halen hangt ook af van externe factoren. Mocht de planning substantieel wijzigen dan melden wij dit uiteraard.

Wie betrekken we daarbij?

- Interne beleidsadviseurs betrekken we om inhoudelijk input op te halen voor de nota en eventuele vervolgzaken zoals een nota kostenverhaal.
- Met Vivare gaan we om tafel 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
- Met de raad is er een oriënterende bespreking geweest die richting heeft gegeven aan de keuzes die gemaakt worden in de nota.

- Externe adviseurs stellen de nota samen met ons op en adviseren ons over de inhoud.

Welke kaders zijn van toepassing?

De huidige nota uit 2007 is formeel nog steeds het geldende beleidskader voor het grondbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de praktijk zien we dat deze nota bij vrijwel niemand bekend is en er nauwelijks een toets plaats vindt aan deze nota. De nota geeft ook vrij beperkte handvatten die gebruikt kunnen worden bij de ontwikkeling van gronden. Stellige keuzes en beleidslijnen zijn bijvoorbeeld niet of nauwelijks opgenomen waardoor de nota beperkt bruikbaar is in de huidige ontwikkelprocessen.

Alhoewel er geen hele duidelijke keuze wordt gemaakt voor bijvoorbeeld het type grondbeleid, is er in de huidige nota een voorkeur voor actief grondbeleid. Dus het actief verwerven van grondposities om te kunnen sturen op ontwikkelingen. In de praktijk komt dit echter niet of nauwelijks voor in Renkum, en als het voorkomt is dat meestal gelinkt aan een al bestaand project. Overigens laat de nota ook voldoende ruimte voor passief grondbeleid, wat aansluit bij de huidige werkwijze in de praktijk.

Voor nu zien we de volgende beleidsdocumenten die relevante input kunnen bieden voor de nota grondbeleid:

Lokaal:

- Collegeperspectief (2022)
- Programma wonen, nog op te stellen (2023)
- Financiële verordening (2021)
- Omgevingswet (waarschijnlijk 2024)
- Omgevingsvisie Renkum 2040 (2022)
- Visie Grootschalige opwek Renkum (2020)
- Regionaal Programma Werklocaties (2020)
- Visie recreatie en Toerisme Renkum (2021)
- Groenstructuurplan Renkum (2017)
- Bosbeleidsplan (2017)
- Prestatieafspraken Renkum – Vivare (2022)

Regionaal:

- Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley (2022)
- Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen (2023)

Landelijk:

- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV, 2019)
- Vennootschapsbelasting (Vpb, 2016)
- Aanbestedingsrecht en staatsteunregelgeving

Daarnaast zijn er uit de oriënterende bespreking op 6 juni 2023 door de raad nog de volgende concrete zaken meegegeven:

- Een duidelijke specificatie van het mandaat van het grondbedrijf
- Een negatief financieel projectresultaat is bij uitzondering mogelijk, mits er andere beleidsmatige aspecten tegenover staan. Dit dient bij besluitvorming duidelijk te zijn.
- Uitwerken van een vereveningsfonds voor woningbouw op termijn
- Risicomanagement meer vorm geven

Wat gaat het kosten?

Voor de kosten die voor het opstellen van de nota gemaakt worden is er in de begroting 2023 een budget gereserveerd van €50.000,-.

Wat zijn eventuele risico's?

Er wordt 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.

Wat is de planning?

Zoals gezegd is er al een begin gemaakt met het opstellen van de nota grondbeleid. In onderstaand schema is de huidige planning weergegeven.

2023	jan	feb	mrt	apr	me i	jun	jul	au g	sep	okt	no v	dec
Input ophalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opstellen nota grondbeleid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Besluitvorming	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Hoe gaan we communiceren?

Omdat de nota grondbeleid vooral een interne, technische nota is, wordt er beperkt gecommuniceerd met stakeholders en inwoners. We haken zoals gezegd zoveel mogelijk aan bij het proces van het programma wonen. Als de nota afgerond is, wordt deze gepubliceerd op overheid.nl.

Evaluatie

Er vindt in principe geen evaluatie plaats. De nota wordt herzien op het moment dat beleidsmatig daartoe aanleiding is. Dan kan er ook een beperkte evaluatie van de nota uit 2023 plaatsvinden.