Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Nota Grondbeleid 2024 van de gemeente Duiven

Zaak- & documentnr. : Z/23/112542 201678243
Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner
Opsteller : Joris Wagemakers
Afdeling : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling
Tel.nr : 0886953000

Samenvatting
In de nieuwe Nota Grondbeleid 2024 van de gemeente Duiven kiest de gemeente voor dynamisch grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente bij ieder ruimtelijk initiatief een afweging maakt welke houding, rol en inzet van instrumenten het meest geschikt is. Het dynamisch grondbeleid geeft de gemeente de ruimte om waar nodig een actieve houding aan te nemen en de instrumenten van het grondbeleid in te zetten. Deze keuze is onder meer afhankelijk van de ambities en doelstellingen die zijn neergelegd in onder andere de omgevingsvisie. Het grondbeleid is een middel om deze ambities waar te maken. Bij grote woningbouwprojecten en nieuwe bedrijventerreinen heeft de gemeente een actieve houding en voert als het mogelijk is actief grondbeleid.

Beslispunten

1. De Nota Grondbeleid Duiven 2024 vast te stellen.
2. De Nota Grondbeleid Duiven (vastgesteld in 2008) in te trekken.

Aanleiding

a) De vorige Nota Grondbeleid dateert uit 2008 (Nota Grondbeleid gemeente Duiven). Dit grondbeleid gaat uit van actief grondbeleid. In de jaarrekening 2021 is opgenomen dat de gemeente haar koers in grondpolitiek wil veranderen naar dynamisch grondbeleid. Dit sluit aan bij de praktijk van de gemeente. De gemeente maakt per situatie een afweging welke rol het beste past. Als een private partij een initiatief wil oppakken en de gronden in eigendom heeft of hierover kan beschikken dan faciliteert de gemeente het initiatief en is het niet nodig om over te gaan tot actief grondbeleid.

b) De wet- en regelgeving, jurisprudentie veranderd. De belangrijkste wijzigingen zijn de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking trad, het Didam-arrest en de kaders van de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten).

   Het grondbeleid helpt de gemeente om haar groeiambities uit de omgevingsvisie waar te maken. Denk hierbij aan de woningbouwopgave en de uitbreiding van bedrijventerreinen. Het grondbeleid geeft de kaders om een goede afweging te maken voor de gemeentelijke houding, rol en inzet van grondbeleidsinstrumenten.
   Het grondbeleid werkt met drie stappen, namelijk;
   1. Het bepalen van de houding,
   2. Het bepalen van de rol en
   3. Het bepalen van de inzet van grondbeleidsinstrumenten.

Planning

Voor het vaststellen van de Jaarrekening 2024, dient de Nota Grondbeleid Duiven 2024 te zijn vastgesteld. Een en ander conform afspraken accountantscontrole.

Beoogd effect

De nota grondbeleid geeft het beleidskader om dynamisch per situatie een keuze te maken voor de houding en rol in de grondpolitiek en de inzet van grondbeleidsinstrumenten.

De raad heeft een kaderstellende en controlerende rol. Het college zorgt voor de uitvoering en doet dit binnen de kaders die de raad stelt. Het college legt verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid. Daarbij is er het volgende mandaat van toepassing (zie ook hoofdstuk 10 'Verantwoording en governance' van bijlage 1 - Nota Grondbeleid 2024):

	RAAD	COLLEGE
Grondbeleid	Vaststellen van de nota grondbeleid	Uitvoeren van het grondbeleid
	Controleren van de uitvoering door college (paragraaf grondbeleid bij begroting en jaarrekening)	Verantwoording afleggen over de uitvoering (paragraaf grondbeleid bij begroting en jaarrekening)
Financieel	Vaststellen van (tussentijdse) winst- en verliesnemingen, beschikken over reserves en voorzieningen	
Voorbereidingskrediet	Beschikbaar stellen van voorbereidingskredieten	Uitvoeren van voorbereidingskredieten
Grondexploitaties	Openen en vaststellen van nieuwe grondexploitaties met een raads-besluit, vaststellen van planinhoudelijke wijzigingen en autonome wijzigingen met materiele financiële gevolgen bij grondexploitaties met een raadsbesluit, herzien en afsluiten van grondexploitaties als onderdeel van de paragraaf grondbeleid	Uitvoeren van de grondexploitaties en afronden van afgesloten grondexploitaties
Verwerving	Instemmen met strategische verwervingen van meer dan € 1,5 miljoen per transactie en met strategische verwervingen als de balanswaarde hoger wordt dan € 5,0 miljoen	Verwerven van strategische gronden tot en met een bedrag van € 1,5 miljoen per transactie tot een maximale balanswaarde van € 5,0 miljoen
	Instellen en aanvullen van een reserve strategische verwervingen	
	Beschikbaar stellen van budget voor het exploiteren van strategische verwervingen	
		Planmatig verwerven
	Bestendigen van een voorkeursrecht	Vestiging voorlopig voorkeursrecht
	Nemen van een onteigeningsbeschikking	
	Nemen van een voorbereidingsbesluit	
Gronduitgifte	Vaststellen van beleidskaders voor gronduitgifte als onderdeel van de nota grondbeleid	Vaststellen van uitvoeringskaders voor gronduitgifte, vaststellen van algemene verkoopvoorwaarden, aanpassen van het lotingsreglement particuliere bouwkavels en bedrijfskavels, gronduitgifte (inclusief selectieprocedures, tenders)
(Grond)prijzen	Vaststellen Nota grondprijsbeleid	Vaststellen van de grondprijzenbrief, grondprijzen en prijzen voor pacht, zakelijke rechten, huur en bruikleen binnen de kaders van de Nota grondprijsbeleid
Kostenverhaal	Vaststellen van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten, waaronder anterieure en posterieure overeenkomsten en het in rekening brengen van exploitatiebijdragen binnen de kaders van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen en de nota grondbeleid
Samenwerking		Aangaan van samenwerkingsovereenkomsten, oprichten van een of deelnemen in een privaatrechtelijke rechtspersoon

Ten opzichte van de oude nota grondbeleid (2008) geeft de gemeenteraad het volgende gewijzigde mandaat aan het college:

a. Het college kan strategische gronden verwerven tot en met een bedrag van € 1,5 miljoen per transactie tot een maximale balanswaarde van € 5,0 miljoen. Op basis van de oude nota grondbeleid uit 2008 was dit € 1,0 miljoen per transactie.

Argumenten

1.1 De keuze voor dynamisch grondbeleid geeft de gemeente meer mogelijkheden om regie te pakken, waar die nodig is.

De gemeente kiest voor dynamisch grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente bij ieder ruimtelijk initiatief een afweging maakt welke houding, rol en inzet van grondbeleidsinstrumenten het meest geschikt is. Dit is maatwerk en hangt af van diverse aspecten. Denk hierbij aan de maatschappelijke meerwaarde, de financiële haalbaarheid, het risicoprofiel en de grondposities. Het dynamisch grondbeleid geeft de gemeente de ruimte om waar nodig een actieve houding aan te nemen en de instrumenten van het grondbeleid in te zetten.

1.2 *Het afwegingskader geeft de gemeente houvast om elk initiatief op eenzelfde wijze te beoordelen.*
De gemeente Duiven streeft naar het behouden en versterken van een gezonde, veilige, vitale, duurzame, leefbare en aantrekkelijke leefomgeving. Voor nu én voor de toekomst. Om dit te bereiken heeft de gemeente de omgevingsvisie opgesteld met stip op de horizon voor de fysieke leefomgeving. Het grondbeleid is een middel om deze ambities waar te maken.
De nota grondbeleid geeft een stappenplan met een afwegingskader. De nota helpt om op een eenduidige manier de grondpolitiek bij opgaven en initiatieven te bepalen.

1.3 *Met de oude nota grondbeleid kan de gemeente niet vooruit, nieuwe wetgeving vraagt immers om een aanpassing van grondbeleid.*
De oude Nota Grondbeleid (2008) heeft als enige uitgangspunt, actief grondbeleid. In de Nota Grondbeleid 2024 kan dit nog steeds met een goede afweging en onderbouwing. Het spectrum verbreedt zich en ook actief faciliterend en faciliterend grondbeleid zijn nu een mogelijkheid. De gemeente heeft met de Nota Grondbeleid 2024 beleid dat past binnen de huidige wet- en regelgeving. De oude Nota Grondbeleid is geschreven op basis van de Wro, die gold tot 31 december 2023. Kortom het nieuwe grondbeleid biedt daarmee een helder kader en een compleet instrumentenpakket om bij te dragen aan een goede groei van onze gemeente.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties voor het vaststellen van de nota grondbeleid.

Participatie en communicatie

Na vaststelling zal de nota grondbeleid 2024 worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Bijlagen
201678248 - Raadsbesluit
201678241 - De Nota Grondbeleid Duiven 2024

Duiven, 19 november 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester