Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024-092**	Zaaknummer:	**1644098**
Onderwerp:	**Nota grondbeleid 2024**		
Korte inhoud:	De nota Grondbeleid 2024 geeft aan hoe de gemeente Nijkerk haar grondbeleid gaat vormgeven. Grondbeleid is de overkoepelende term voor zaken als grond aan- en verkoop, tijdelijke beheer van de gronden en de verantwoording hierover. Grondbeleid is uitdrukkelijk bedoeld om de gemeentelijke ambities op andere beleidsterreinen mogelijk te maken. In de nota Grondbeleid 2024 worden ook een aantal wijzigingen doorgevoerd in toepassing van de Reserve Bouwgrondexploitatie. Deze wijzigingen dragen bij aan de mogelijkheden om het grondbeleid doeltreffend te kunnen inzetten.		

Datum B&W:	9 september 2024	Portefeuillehouder:	Heutink-Wenderich / Rohen

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. De Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen en daarmee;
   - Te kiezen voor een situationeel grondbeleid;
   - De inzet van de Reserve Bouwgrondexploitatie uitbreiden met:
     - Afwikkeling strategische aankopen (risico's, afwaardering en verkoopresultaat);
     - Algemeen werkbudget grondzaken, maximaal € 50.000 per jaar.

Inleiding

De gemeente Nijkerk voert, net als alle gemeenten in Nederland, een grondbeleid. Met de inzet van de aan de gemeente beschikbare instrumenten uit wet en regelgeving (bijvoorbeeld aankoop, onteigening, voorkeursrecht en uitgifte voorwaarden) wordt het grondbeleid gebruikt om de gemeentelijke ambities op andere beleidsterreinen te verwezenlijken. Grondbeleid is een middel en geen afzonderlijk doel.

De laatst vastgestelde nota Grondbeleid van de gemeente Nijkerk dateert uit 2013. De daarin gekozen invulling van het grondbeleid kan inmiddels achterhaald beschouwd worden. De nota Grondbeleid 2013 werd geschreven tegen een achtergrond van een crisis op de woningmarkt die een directe negatieve weerslag had op de gemeentelijke positie op de grondmarkt. Indertijd is als gevolg hiervan gekozen voor een behoudender invulling van het grondbeleid waarbij de gemeente haar grondbeleid enkel inzet om ontwikkelingen te faciliteren.

Overheden zijn er van doordrongen dat als zij voldoende invloed willen hebben op de gewenste ruimtelijke ordening zij zich ook weer actiever op de grondmarkt moeten bewegen. Een van de meest wezenlijke opgave op dit moment is de woningbouw, hier zijn overheden actiever om te zorgen dat de gewenste opgave gerealiseerd kan worden.

In het gemeentelijk grondbeleid wordt een drietal hoofdvormen onderscheiden:

- Actief grondbeleid
  De gemeente gaat actief over tot de aankoop van gronden, maakt deze voor eigen rekening en risico geschikt voor het gewenste gebruik en verkoopt deze vervolgens weer.

- Participerend grondbeleid
  De gemeente participeert met een derde om het gewenste gebruik van de grond mogelijk te maken. Deze samenwerking kan op verschillende manieren ingevuld worden, waarbij afspraken gemaakt worden over welke partij voor welk onderdeel verantwoordelijk is.
- Faciliterend grondbeleid
  De gemeente laat de ontwikkeling over aan een derde. De kosten die de gemeente maakt voor de ontwikkeling worden in rekening gebracht op die derde.

Beoogd effect
Door de vaststelling van de nota Grondbeleid 2024 is er een kader dat richting en duidelijkheid geeft aan op welke wijze de gemeente Nijkerk de beschikbare instrumenten in het grondbeleid gaat inzetten om haar beleidsdoelen te verwezenlijken. Op basis van de uitwerking van het beschikbare juridische en financieel instrumentarium kiest de gemeente voor een zogenaamd **situationeel grondbeleid**.

Om de slagvaardigheid van de gemeente te vergroten op de grondmarkt wordt werking en invulling van de Reserve Bouwgrondexploitaties vergroot. Door de inzet van de Reserve Bouwgrondexploitaties als dekking voor een beperkt aantal aanvullende taken kan efficiënter en effectiever worden gehandeld. Het gaat hier niet om het beschikbaar stellen van aanvullende middelen maar een verruiming van de toepassingsmogelijkheden van de Reserve Bouwgrondexploitatie.

Argumenten
1.1 Het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2024 geeft intern en extern duidelijkheid
Door de Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen geeft de gemeente aan hoe zij haar ambities voor de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen vorm wil geven. Intern geeft dit de mogelijkheid, na afweging van de kaders, de beschikbare instrumenten voor de vormgeving van het grondbeleid in te kunnen zetten.
Extern geeft de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2024 partijen die voornemens zijn een ruimtelijke ontwikkeling op te starten duidelijkheid hoe de gemeente zich richting deze partijen zal opstellen.

1.2 Het beleidskader vanuit de Nota Grondbeleid 2013 sluit niet meer aan bij de ambities van de gemeente
Zoals aangegeven koos de gemeente in 2013 om een faciliterend grondbeleid te voeren. Gezien de huidige ambities en ontwikkelingen, onder meer de woningbouwopgave, sluit dit niet meer aan. De Nota Grondbeleid 2024 verruimd de mogelijkheid om invulling te geven aan deze ambities.

1.3 Situationeel grondbeleid geeft de gemeente de best mogelijk aansluiting om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken
In de nota Grondbeleid 2024 wordt gekozen voor een **situationeel** grondbeleid. In de nota worden de kenmerken en voor- en nadelen van de verschillende vormen van grondbeleid inzichtelijk gemaakt. In de huidige praktijk bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegingen gemaakt worden hoe de gemeente in voorkomende gevallen handelt. Een strikte keuze voor een vorm van grondbeleid past niet bij deze praktijk. Afhankelijk van de situatie zal de gemeente een gefundeerde keuze maken op welke wijze de beschikbare instrumenten uit het grondbeleid worden ingezet zodat de beleidsdoelen en ambities van de gemeente gerealiseerd kunnen worden. Om de bestuurlijke keuze van de gemeente te ondersteunen en te onderbouwen is in de nota een beslismatrix opgenomen. De beslismatrix geeft ondersteuning van de onderbouwing om bij de realisatie van welk ruimtelijk doel welke vorm van grondbeleid in te zetten.

1.4 Verbreedde inzet van de Reserve Bouwgrondexploitaties geeft ondersteuning aan het gewenste grondbeleid
De gemeente Nijkerk heeft een Reserve Bouwgrondexploitatie op basis van de vastgestelde Nota reserves en Voorzieningen 2023 (zie bijlage). Deze reserve wordt gevoed uit de grondexploitaties en is bedoeld om de

risico's die de gemeente loopt bij de exploitaties van gronden op te vangen. De Reserve Bouwgrondexploitatie wordt sinds 2014 ook gebruikt als dekking voor diverse andere lasten met een directe relatie met grondzaken (op basis van door bijbehorende besluiten).
Momenteel worden de volgende lasten gedekt vanuit de reserve:

- Vennootschapsbelastingslasten (voor zover betrekking op de grondproductie)
  De door de gemeente verschuldigde vennootschapsbelasting heeft veelal betrekking op bouwgrondproductie.
- Promotie en acquisitiewerkzaamheden gericht op de verkoop van grond
  Het betreft hier kosten die niet rechtstreeks aan een exploitatie toerekenbaar zijn.
- Sloopkosten samenhangend met toekomstige exploitaties
  In voorkomende gevallen worden sloopkosten vooruitlopend op een exploitatie al ten laste gebracht van de reserve.
- Dekking voorbereidingskosten.
  Voorbereidingskosten werden ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie gebracht als een overeenkomstig raadsbesluit genomen was. Voor de voorbereidingskosten van ruimtelijke ontwikkelingen moest veelal een afzonderlijk voorbereidingskrediet aangevraagd worden. Door een budget binnen de Reserve Bouwgrondexploitaties beschikbaar te stellen lopen, onder aanvullende voorwaarden en condities, wordt het afzonderlijk aanvragen van een krediet met de bijbehorende besluitvormingsprocedure voorkomen. Dit budget heeft een omvang van maximaal € 750.000.

Om beter invulling te kunnen gegeven aan het gewenste grondbeleid, de slagvaardigheid van de gemeente te vergroten, recht te doen aan de huidige gebruik van de Reserve Bouwgrondexploitaties en efficiënter en effectiever te kunnen handelen wordt voorgesteld de Reserve Bouwgrondexploitatie ook als dekking in te zetten voor:

- Afwikkeling strategische aankopen
  De keuze voor een situationeel grondbeleid maakt dat de gemeente soms moet reageren op een kans die zich voordoet in de grondmarkt. De dekking van de aankoop zal afzonderlijk vormgegeven worden, de risico's, afwaardering en mogelijk aanvullende verkoopopbrengsten (hoger dan de aankoopsom) verlopen via de Reserve Bouwgrond exploitaties.
- Algemeen werkbudget grondzaken
  Ontwikkelingen rondom grondbeleid maakt dat er in voorkomende gevallen kosten gemaakt moeten worden die niet rechtstreeks aan een (specifieke) grondexploitatie kunnen worden toegerekend. Door de instelling van een algemeen werkbudget met een maximum van € 50.000 per jaar worden deze kosten centraal gemaakt, bijgehouden en verantwoordt.

Kanttekeningen

1.1 De keuze voor een situationeel grondbeleid zou onvoldoende richting aan het grondbeleid kunnen geven.

Situationeel grondbeleid laat de invulling van het grondbeleid afhangen van de situatie. De omgeving en variabelen van een ruimtelijke ontwikkelingen zijn zo divers dat het vaststellen van één beleid geen recht doet aan deze complexiteit. Het is uitdrukkelijk niet zo dat geen beleidskeuzes gemaakt worden, de toepassing van de afwegingsmatrix ondersteunt de wijze waarop de gemeente in voorkomende gevallen haar beleid invult.

1.2 De verbrede inzet van de Reserve Bouwgrondexploitatie zou een oneigenlijk gebruik van deze reserve kunnen zijn.

De primaire functie van de Reserve Bouwgrondexploitatie is het afdekken van de risico's die de gemeente loopt bij het voeren van grondexploitaties. In de Nota Grondbeleid 2024 wordt voorgesteld deze Reserve ook in te zetten als dekking voor aantal activiteiten die wel eens waar een rechtstreeks verband hebben met grondexploitaties maar daar vooralsnog niet direct aangekoppeld zijn.

Communicatie
Niet van toepassing

Financiën
De Reserve Bouwgrondexploitaties kent een ondergrens van € 100.000. De voorgestelde verruiming van de inzet van de reserve maakt het mogelijk dat meer onttrekkingen aan de Reserve worden gedaan. De ondergrens blijft vanzelfsprekend van toepassing.

Vervolg
Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente door vaststelling van de nota Grondbeleid 2024 een nieuwe werkbaar kader waardoor de gemeente beter in staat is haar ambities op dit terrein vorm te geven.

Bijlagen
1 Nota Grondbeleid 2024
2 Nota reserves en voorzieningen 2023-2026.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
	
de heer drs. J.G. de Jager	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-092

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 september 2024;

b e s l u i t :

1. De Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen en daarmee:
   - Te kiezen voor een situationeel grondbeleid;
   - De inzet van de Reserve Bouwgrondexploitatie uit te breiden met:
     - Afwikkeling strategische aankopen (risico's, afwaardering en verkoopresultaat);
     - Algemeen werkbudget grondzaken, maximaal € 50.000 per jaar.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 24 oktober 2024,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA