Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	Datum
3 oktober 2024	29 augustus 2024
Zaaknummer	**Portefeuillehouder**
018462999	P.N. Middelkoop

Onderwerp

Nota Grondbeleid 2024-2028, gemeente Urk

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. De vorige ‘Nota Grondbeleid 2020 – 2024, gemeente Urk’ in te trekken;
2. De 'Nota Grondbeleid 2024-2028, gemeente Urk' vast te stellen;
3. De bestemmingsreserves 3e brug, fonds Dorpsuitleg en strategische aankopen op te heffen en de daarin per 31 december 2024 resterende middelen in 2024 toe te voegen aan de reserve grondzaken.

Inleiding

In de huidige Nota Grondbeleid 2020 - 2024, gemeente Urk is opgenomen dat na 2024 de desbetreffende nota tenminste één keer in de vier jaar wordt geactualiseerd. Gemeentelijke regie en sturing is nodig om Urk te laten ontwikkelen in de richting zoals de gemeente die wenst. Goed en actueel grondbeleid speelt daarin een cruciale rol. Het kan namelijk invulling geven aan de noodzakelijke gemeentelijke regierol. De kaders van het grondbeleid moeten dan aansluiten bij deze beoogde rol zodat een en ander in uitvoering kan worden gebracht.

Voor u ligt de geactualiseerde Nota Grondbeleid 2024 – 2028, gemeente Urk. Ons grondbeleid gaat mee met de ontwikkelingen sinds de vaststelling van de vorige nota.. De Nota Grondbeleid 2024-2028, gemeente Urk (hierna: (de) Nota) is namelijk in lijn gebracht met nieuwe wet- en regelgeving zoals de (financiële) uitgangspunten die gelden onder Omgevingswet. De belangrijkste doelstelling van deze Nota is het opnieuw vastleggen van het uitgangspunt tot het voeren van een **'Situationeel, met een actieve basis'** grondbeleid. De Nota biedt de kaders en uitgangspunten waarmee aan dit type grondbeleid invulling kan worden gegeven. Hiermee kan de noodzakelijke sturing, grip en regie om onze opgaven en ambities te behalen in praktijk worden gebracht.

Het is de verantwoordelijkheid van het College van burgemeester en wethouders (hierna: (het) college) om dit grondbeleid nader vorm te geven en te concretiseren binnen de door u aangegeven kaders.

Beoogd resultaat / effect

In deze Nota zijn de spelregels over de rol van de gemeente in gebiedsontwikkeling opgenomen. De Nota bevat richtlijnen voor de wijze waarop de gemeente bestaand grondgebruik invult en gewenste veranderingen realiseert, zodat dit past binnen de gemeentelijke ambities ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

Grondbeleid is doelgericht overheidsoptreden in de grond- en vastgoedmarkt. Het grondbeleid is een hulpmiddel bij het uitvoeren van het omgevingsbeleid van de gemeente om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, economie, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

Argumenten

De doelstellingen van het grondbeleid zijn:

- het bevorderen van een maatschappelijk gewenst ruimtegebruik;
- het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik;
- het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over initiatiefnemers, grondeigenaren, ontwikkelaars en gemeente;
- het inzetten van overschotten van gemeentelijke grondexploitaties voor andere maatschappelijke doelen of voor projecten met tekorten.

Grondbeleid is een hulpmiddel voor de gemeente om haar ruimtelijke opgaven te realiseren. Het staat daarmee ten dienste van de verschillende ruimtelijke beleidsdoelen. De gemeente kan diverse rollen aannemen, variërend van een faciliterende rol waarin de gemeente uitsluitend planologische medewerking verleent en haar eigen kosten verhaalt op initiatiefnemers, tot een actieve rol waarin de gemeente zelf risicodragend locaties aankoopt en tot ontwikkeling brengt. Het laatste betekent dat de gemeente probeert om de gronden minnelijk te verwerven. Ook kan de gemeente strategische gronden aankopen om haar positie op de grondmarkt te versterken om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De beleidskaders omtrent de strategische verwervingen zijn opgenomen in de nog vast te stellen Nota strategische verwervingen gebiedsontwikkeling, gemeente Urk.

De financiële kaders zijn een belangrijk onderdeel van het grondbeleid. Bij initiatieven van marktpartijen faciliteert de gemeente de initiatieven. Voor deze inzet is de gemeente verplicht om kosten te verhalen op de initiatiefnemers. Daarnaast biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om van initiatiefnemers een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen te vragen en te verhalen om de benodigde investeringen in de openbare ruimte te kunnen bewerkstelligen. De financiële kaders (het kostenverhaal en het vragen van financiële bijdragen) van het grondbeleid zijn opgenomen in het nog vast te stellen ‘Programma kostenverhaal en financiële bijdragen’.

Conclusie voor Urk

Belangrijk doel voor de gemeente in haar grondbeleid is het hebben van maximale sturing en regie op ontwikkelingen die voor de gemeente van belang zijn, zoals het hebben van voldoende woningen en bedrijfsgronden. Door een actieve grondpolitiek te voeren heeft de gemeente Urk vanuit het verleden sterke invloed kunnen uitvoeren op de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van nieuwe woningen op Urk. Op deze wijze heeft er vanuit het ruimtelijke beleid afstemming kunnen plaatsvinden op de woningbehoefte van Urk.

Actieve grondpolitiek wordt dan ook toegepast voor de uitleggebieden. Faciliterende grondpolitiek wordt bij voorbaat niet uitgesloten, zeker niet bij “binnenstedelijke” (her)ontwikkelingen. De gemeente Urk staat juist open voor initiatieven vanuit de markt.

De keuze voor een **‘Situationeel, met een actieve basis’** grondbeleid is dan ook niet ingegeven vanuit een winstoogmerk. Deze keuze past bij de ambitie en doelstellingen van de gemeente Urk. Situationeel grondbeleid biedt de gemeente de vrijheid om per situatie het grondbeleid toe te passen dat het meest geschikt is. We voeren een actief grondbeleid indien:

1. we als gemeente kansen zien om eigen beleidsdoelstellingen te realiseren;
2. het gaat om ontwikkelingen met een groot gemeentelijk, maatschappelijk en/of strategisch belang of wanneer tijdige realisatie van de ontwikkeling noodzakelijk is, zoals het tijdig verkrijgen van voldoende gronden voor woningbouw en bedrijfsgronden;
3. een zekere mate van sturing/regie wenselijk is;
4. de marktpartijen een gewenste ontwikkeling niet kunnen of willen oppakken.

Ook kan het een strategische keuze zijn om een faciliterende houding aan te nemen. De gemeente kan namelijk belangen hebben dat een ruimtelijke ontwikkeling doorgaat, zonder dat het risico of eigendom van de gronden bij de gemeente ligt. De verantwoording van het ontwikkel- en ruimtelijke ordeningsproces ligt dan bij de gemeente. De gemeente toetst vanuit haar publiekrechtelijke rol of de ontwikkeling strookt met haar beleid, doelen en ambities. De gemeente stelt de publiekrechtelijke kaders en de mogelijkheden van het kostenverhaal voor de ontwikkeling vast. Het kostenverhaal is dan vervolgens voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Evaluatie

Het college dient ten minste eens in de vier jaar een Nota Grondbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling aan te bieden.

Kosten, baten, dekking

De gemeente Urk heeft een reserve grondzaken voor het afdekken van financiële risico's die zich afspelen binnen het gemeentelijke grondbeleid. De reserve grondzaken maakt deel uit van het algemene weerstandsvermogen van de gemeente Urk. De reserve grondzaken is een buffer om te voorkomen dat de algemene middelen van de gemeente Urk met de nadelige effecten/omstandigheden van het grondbeleid worden belast.

De reserve grondzaken wordt gevoed met (tussentijdse) winsten van de Bouwgronden in Exploitatie (BIE). De exploitatiesaldi van ruil- en strategische gronden worden jaarlijks vereffend met de reserve grondzaken. De mogelijke exploitatieverliezen ruil- en strategische gronden leiden jaarlijks tot een afname van de reserve.

Bestemmingsreserves

Naast de reserve grondzaken zijn er momenteel drie bestemmingsreserves in gebruik binnen het grondbeleid. Deze reserves zijn ooit ingesteld onder een inmiddels verouderd verantwoordingsregime. Dat regime is met ingang van 2016 gewijzigd door de nieuwe BBV (Besluit Begroten en Verantwoorden) regelgeving. Daarnaast hebben deze bestemmingsreserves vanuit het gemeentelijke grond- en financiële beleid geen functie meer. Die functies zijn namelijk overgenomen door de reserve grondzaken en afschrijvingsreserve.

Het gaat om de volgende reserves (bedragen per 1-1-2024):

1. **Infrastructuur (3e brug): € 481.000,-**

Doel: reserveren voor de realisatie 3e brug.

De "derde brug" is gerealiseerd en de dekking van de afschrijvingslasten vindt plaats uit de reserve afschrijvingen. De reserve kan daarom worden opgeheven en de middelen worden toegevoegd aan de reserve grondzaken.

2. **Fonds Dorpsuitleg: € 201.000,-**

Doel: reserveren voor bovenwijkse voorzieningen.

Het dekken van investeringen in de infrastructuur en openbare ruimte, waarvan we sommige aanduiden als “bovenwijkse voorzieningen” is inmiddels onderdeel van het normale financiële beleid en vindt deels plaats rechtstreeks uit de grondexploitaties en overigens uit de algemene middelen, soms met inzet van de afschrijvingsreserve. Het “fonds” heeft dan ook geen functie meer en kan worden opgeheven. De resterende middelen kunnen worden toegevoegd aan de reserve grondzaken.

3. **Strategische aankopen: € 651.000,-**

Doel: dekking van aankopen en incidentele kosten strategische aankopen.

Aangekochte strategische gronden moeten op de balans worden geactiveerd en kunnen niet direct worden afgedekt uit een reserve. De exploitatie-uitkomsten van ruil- en strategische gronden kunnen rechtstreeks worden vereffend met de reserve grondzaken (om te voorkomen dat die exploitaties ten laste komen van de algemene middelen). Daar is geen separate reserve strategische aankopen (die in het verleden werd gevoed uit de algemene reserve grondzaken) voor nodig. De reserve kan worden opgeheven en de resterende middelen kunnen worden toegevoegd aan de reserve grondzaken.

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om op te heffen: de bestemmingsreserves 3e brug, fonds dorpsuitleg en strategische aankopen en de daarin per 31 december 2024 resterende middelen in 2024 toe te voegen aan de algemene reserve grondzaken.

Bijlage

Nota Grondbeleid 2024-2028, gemeente Urk

Burgemeester en Wethouders van Urk,

J. Westmaas, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Zaaknummer
018462999

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 3 september 2024.

gezien het advies van Commissie I d.d. 18 september 2024

besluit:

1. De vorige ‘Nota Grondbeleid 2020 – 2024, gemeente Urk’ in te trekken;
2. De 'Nota Grondbeleid 2024-2028, gemeente Urk' vast te stellen;
3. De bestemmingsreserves 3e brug, fonds Dorpsuitleg en strategische aankopen op te heffen en de daarin per 31 december 2024 resterende middelen in 2024 toe te voegen aan de reserve grondzaken.

Urk, 3 oktober 2024,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,