Raadsvoorstel

Onderwerp:	Nota grondbeleid
Datum B&W Besluit:	16 maart 2021
Vergaderdatum:	20 april 2021
Registratienr.:	RA20.052
Opsteller:	Anke Julicher/Ad van Gestel
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. De Nota grondbeleid 2013 en de Nota gronden voor beleid 1998 in te trekken;
2. De Nota grondbeleid Reusel-De Mierden vast te stellen;
3. Voor het boekjaar 2021 krediet van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verrichten van anticiperende verwervingen door het college.

Inleiding

De Nota Grondbeleid stelt ons in staat om sturing te geven aan de uitvoering van ons ruimtelijk beleid, zoals wonen, economie, openbare ruimte, infrastructuur, recreatie en natuur. Met dit grondbeleid formuleren we de kaders en uitgangspunten voor onze rol en strategie bij gebiedsontwikkelingen.

De huidige Nota Grondbeleid dateert uit 2013. Sindsdien zijn de marktomstandigheden sterk gewijzigd en is er veel nieuwe wet- en regelgeving ingevoerd. Daarnaast is de gemeente op grond van de BBV-voorschriften (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) verplicht om regelmatig het grondbeleid opnieuw vast te stellen.

Met deze nieuwe Nota Grondbeleid is de gemeente Reusel-De Mierden in staat om flexibel in te spelen op wisselende omstandigheden en kunnen we slagvaardig optreden als dit gewenst is.
Dit is nodig om de beleidsdoelen van de gemeente te kunnen realiseren.

Beoogd doel

Met de Nota Grondbeleid kan de raad goede keuzes maken over het grondbeleid. Zo kan zij binnen de financiële voorwaarden sturen op de gewenste ruimtelijke doelen van de gemeente, welke rol we innemen en welke strategie daarbij past.

- Met grondbeleid stimuleren we gewenste ontwikkelingen en voorkomen we wat we zeker niet willen
- We willen inspelen op de veranderde marktomstandigheden, wet- en regelgeving.

Argumenten

2.1 Nota grondbeleid biedt kaders voor uitvoering

Het grondbeleid is geen doel op zich, maar is een middel, een gereedschapskist, om door de gemeente gewenste (ruimtelijke) doelstellingen te behalen. Uw gemeenteraad legt de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders uitvoering geeft aan het grondbeleid.
Voor de gemeente is de realisatie van onze gemeentelijke ambities een prioriteit. Het hebben van wel of geen grondpositie is ondergeschikt aan de realisatie van de gemeentelijke ambities. In de beginfase van een nieuwe gebiedsontwikkeling nemen wij altijd een regierol op ons. Op basis van een analyse kiezen we een rol en passende ontwikkelstrategie: actief, faciliterend of een mengvorm.
In een actieve rol kan de gemeente zelf grond aankopen, zelf bouwen, woonrijp maken en via gronduitgifte haar doelen realiseren, zij kan samenwerking zoeken met andere partijen, of in een meer faciliterende rol haar doelen verwezenlijken.

2.2. Aansluiten op de huidige wet- en regelgeving en veranderde marktomstandigheden

De huidige Nota Grondbeleid dateert van 2013. De Nota gronden voor beleid uit 1998. Ons grondbeleid is daarmee sterk verouderd. In de nieuwe Nota Grondbeleid is de huidige wet- en regelgeving verwerkt. Ook sluit deze nieuwe nota aan op de veranderde markomstandigheden die vragen om met aandacht onze aanpak en rol te kiezen in een gebiedsontwikkeling.

3.Vergroten slagvaardigheid
Om slagvaardig te kunnen opereren op de grond- en vastgoedmarkt, kan het voorkomen dat het noodzakelijk is om snel te kunnen besluiten. Met het beschikbaar stellen van een krediet voor anticiperende verwervingen, kan het college snel handelen. Bij deze aankopen gaat het om locaties van gebiedsontwikkeling binnen het bestaande stedelijk gebied, bijvoorbeeld uitbreiding, transformatie of herstructurering. Het kan ook gaan om locaties die de gemeenteraad in de Omgevingsvisie als belangrijke (ontwikkel)locaties heeft aangemerkt of om locaties die in de verordening ruimte zijn aangemerkt als stedelijk afweegbaar gebied. Voor de anticiperende verwervingen heeft de gemeenteraad nog geen (grondexploitatie)begroting vastgesteld. Wel maken we voor deze aankoop een prognose van de risico's en kansen, door het opstellen van een haalbaarheidsberekening. Het college legt achteraf verantwoording af over iedere verwerving aan de gemeenteraad. In de nota grondbeleid wordt voorgesteld om jaarlijks een krediet beschikbaar te stellen voor grondaankopen die vallen onder de noemer ‘anticiperende verwervingen’. De hoogte van dit bedrag wordt jaarlijks bepaald bij de vaststelling van de begroting (in de paragraaf grondbeleid). Omdat voor het boekjaar 2021 de begroting reeds is vastgesteld willen we voor het jaar 2021 het krediet vaststellen op €1.000.000.

Consequenties

3.Geen krediet beschikbaar stellen
Het is een reëel risico dat de gemeente mogelijkheden aan zich voorbij ziet gaan om zelf gronden te verwerven om deze later tot ontwikkeling te kunnen brengen, omdat de grondmarkt vaak in hoog tempo fluctueert. Met het beschikbaar stellen van een krediet voor het verrichten van anticiperende verwervingen door het college, kan het college slagvaardig handelen als zich kansen voordoen met het oog op het realiseren van publieke doelen zoals voldoende gronden beschikbaar hebben voor woningbouw aansluitende bij de vastgestelde woonvisie.

Financiën

In hoofdstuk 5 van de Nota Grondbeleid is aangegeven dat het college anticiperende verwervingen moet kunnen doen als daartoe vanuit ruimtelijk perspectief aanleiding voor is. In de begroting 2021 is hierin nog niet voorzien. Daarom wordt, mede in het kader van de rechtmatigheid, voorgesteld om hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 1.000.000,-. Indien het college hiervan gebruik maakt, worden dergelijke verwervingen als materieel vaste activa in de balans verwerkt tot het moment dat de grond in exploitatie genomen wordt. Er is zodoende geen afzonderlijke dekking nodig. Het beschikbaar gestelde krediet zal niet overgeboekt worden naar het nieuwe dienstjaar, maar jaarlijks opnieuw worden opgenomen. Het krediet heeft een revolverende werking. Dat wil zeggen dat het budget weer wordt aangezuiverd, nadat de raad voor de aankoop een krediet heeft vastgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat er rentelasten worden toegerekend. De hoogte van het krediet zal jaarlijks opnieuw worden vastgesteld bij de behandeling van de begroting in de paragraaf grondbeleid.

Samen Doen

Niet van toepassing.

Vervolg

De Nota grondbeleid Reusel-De Mierden wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en beschikbaar gesteld op www.overheid.nl.

Het college vindt het belangrijk dat de gemeenteraad op hoofdlijnen op de hoogte is en blijft van planontwikkelingen. Naast de formele verantwoording, geregeld binnen de p&c-cyclus over het openbare gedeelte van de grondexploitatie, brengt het college de raad minimaal één keer per jaar op de hoogte van alle belangrijke ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties en in ontwikkeling zijnde plannen tijdens een besloten raadsvergadering.

Overeenkomsten die zijn gebaseerd op de Nota Grondbeleid 2013 blijven van kracht. Voor nieuwe projecten waarvoor nog geen anterieure afspraken met een ontwikkelaar zijn gemaakt of nog geen gemeentelijke grondexploitatie is vastgesteld, gelden de uitgangspunten uit deze nieuwe Nota Grondbeleid Reusel-De Mierden.

Bijlagen

- Nota Grondbeleid Reusel-De Mierden;
- Bijlagen bij Nota Grondbeleid.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

Mr. R.P.B.M. Brekelmans	mw. A.J.M.H. van de Ven
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	20 april 2021
Onderwerp:	nota grondbeleid
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021

Besluit

1. De Nota grondbeleid 2013 en de Nota gronden voor beleid 1998 in te trekken;
2. De Nota grondbeleid Reusel-De Mierden vast te stellen;
3. Voor het boekjaar 2021 krediet van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verrichten van anticiperende verwervingen door het college.

Aldus besloten in de vergadering van 20 april 2021,

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
M. Olthuis	Mw. A.J.M.H. van de Ven