

Aan
de gemeenteraad

Datum 16 april 2024
Zaaknummer 2024-0039491
Betreft Vaststellen van de Nota Grondbeleid 2024

Vergadering van Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Robert Offermans
E-mail: r.offermand@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Robert Offermans
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

te besluiten tot vaststelling van de 'Nota Grondbeleid 2024 - Op goede gronden', door de Financiële verordening gemeente Dordrecht, tweede wijziging, vast te stellen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad bepaalt de hoofdlijnen van het beleid; het college voert het beleid uit.

Wat is het doel?

De gemeente heeft een aanzienlijke ambitie ten aanzien van het bouwen van woningen, toevoegen van extra banen en verduurzaming. Om zo goed mogelijk te kunnen bijdragen aan de bestuurlijke doelstellingen in het coalitieakkoord moet de gemeente de mogelijkheid hebben om per opgave en locatie het meest optimale grondbeleid in te kunnen zetten. Deze nota voorziet daarin, inclusief spelregels die bij de uitvoering van dit grondbeleid gelden. Het grondbeleid is daarmee een belangrijk uitvoeringsinstrument voor het ruimtelijk beleid en draagt bij aan de zeven doelen uit de omgevingsvisie. Daarnaast is de nota in overeenstemming met nieuwe wet- en regelgeving geactualiseerd.

Wat zijn per beslispoint de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Het actualiseren van het Grondbeleid is noodzakelijk vanuit wijzigingen in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording, waarin de opzet en inhoud van de begroting en jaarrekening wettelijk is vastgelegd). Daarnaast is het wenselijk en conform afspraak met Planning en Control om de nota grondbeleid elke raadsperiode te actualiseren.

Inhoudelijk komt de belangrijkste verschuiving in het grondbeleid voort uit de wens om ondersteunend te werken aan de ambities in de Agenda 2030 en het politiek akkoord 'Samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht'. Om meer grip te krijgen en de beoogde resultaten te behalen wordt daarom binnen de aangewezen ontwikkelgebieden actiever grondbeleid ingezet.

Bij actief grondbeleid zorgt de gemeente voor de inbreng of aankoop van gronden, het bouwrijp maken van uitgeefbare kavels en het woonrijp opleveren van openbaar gebied. De benodigde gemeentelijke capaciteit en financiële middelen worden daarbij afgezet tegen de te bereiken ambities en doelen. Dit kan scherpe keuzes vragen en soms moet er eerst 'gespaard' worden. Actief grondbeleid geeft meer sturing en invloed en creëert meer kansen, maar kan ook leiden tot

meer risico's. Deze risico's willen we beheersen. Risicomanagement geeft inzicht in kansen die zich voordoen en de mogelijkheid om gebruikelijke projectrisico's te managen en deze eventueel juist te nemen. We kunnen daardoor een bewuste afweging maken of we bereid en in staat zijn de risico's te dragen. In de gemeente Dordrecht worden de risico's voor gebiedsontwikkeling (grondexploitatie) vertaald in een actueel risicoprofiel, gekwantificeerd en met passende maatregelen beheerst.

Naast actief grondbeleid wordt er per situatie expliciet gekeken naar de best passende vorm van rolverdeling tussen publieke en private sector, in de vorm van (actief) faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid is er vanuit de gemeente een lagere prioriteit, is de markt initiatiefnemer en is de grond vaak eigendom van marktpartijen. Marktpartijen maken hierbij plannen, de gemeente stuurt voornamelijk op ruimtelijke en financiële kaders door middel van planologische wijzigingen en worden gemeentelijke kosten verhaald middels anterieure overeenkomsten. Maar ook wanneer de gemeente zelf niet beschikt over de (gehele) grondpositie in een gebied of wenst in te nemen, kan een actievere houding bijdragen aan de te realiseren doelstellingen. De gemeente oefent dan indirecte invloed uit om de ontwikkeling te stimuleren, maar neemt niet actief deel in de grondontwikkeling. Dit vraagt van de gemeente meer voorinvesteringen die mogelijk niet volledig verhaalbaar zijn en een actievere inzet en interactie met de markt dan wanneer alleen puur faciliterend grondbeleid wordt toegepast. In deze nota noemen we dit actief-faciliterend grondbeleid.

Verder wordt in deze nota de rolverdeling en samenwerking tussen raad en college nader geduid. Daarbij is de stapsgewijze aanpak bij ruimtelijke ontwikkelingen een belangrijk handvat. Daarin wordt vroegtijdig in het proces de haalbaarheid van een initiatief onderzocht en helpen de zeven afwegingscriteria bij te nemen keuzes in gemeentelijke rolname en prioritering van plannen.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Niet van toepassing.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Er is intensief afgestemd met de verschillende vakdisciplines, opdrachtgevers en wethouders.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Nota Grondbeleid 2018](#) - raadsvoorstel.

Hoe wordt dit betaald?

Het vaststellen van deze beleidsnota heeft geen directe financiële consequenties. Wel dient het ter ondersteuning van ambities uit het coalitieakkoord, waar in combinatie met actieve grondhouding mogelijk ook een dekkingsvraag (inclusief impact op weerstandsvermogen) uit voortvloeit. Een concrete beslissing over het investeringsniveau en risicoprofiel zal specifiek op het niveau van de betreffende investeringen ter besluitvorming worden voorgelegd.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het vastgestelde beleid zal de komende jaren worden uitgevoerd zoals beschreven. In lijn met de Financiële verordening wordt het grondbeleid vierjaarlijks geactualiseerd.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 16 april 2024 inzake Vaststellen van de Nota Grondbeleid 2024;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

te besluiten tot vaststelling van de 'Nota Grondbeleid 2024 - Op goede gronden', door de Financiële verordening gemeente Dordrecht, tweede wijziging, vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van