



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Nota ontwikkeling van het grondbeleid

<b>Datum raadsvergadering</b>	21-07-2011	<b>Portefeuillehouder</b>	R.G. te Beest
<b>Datum Carrousel</b>		<b>Ambtenaar</b>	BO-GO E. van Veen
<b>Raadsvoorstelnummer</b>		<b>Telefoonnummer</b>	7240
<b>Registratienummer</b>	B11.0099	<b>E-mailadres</b>	even@velsen.nl

### (Publieks)samenvatting

Het gemeentebestuur heeft de wens uitgesproken te beschikken over een actueel grondbeleid. De Nota Ontwikkeling van het grondbeleid speelt in op de trend dat steeds meer ontwikkelingen binnenstedelijk plaatsvinden waarbij de gemeente komt te staan voor de keuze een actief of faciliterend grondbeleid te voeren. Tevens zijn aanpassingen gemaakt omdat de wetgeving is veranderd, er een werkbudget voor de plankosten benodigd is en er behoefte is aan een nieuwe methode om de risico's financieel af te dekken.

### Voorgesteld besluit

De raad besluit de Nota Ontwikkeling van het grondbeleid vast te stellen, met in de nota de volgende afwijkingen ten opzichte van het bestaande beleid:

- Structureel jaarlijks een bedrag van € 100.000,- op te nemen in de begroting als werkbudget plankosten;
- Daartegenover jaarlijks een bedrag van € 100.000,- op te nemen in de begroting als doorbelasting plankosten;
- Het risicobedrag van het grondbedrijf wordt, per 1-1-2012, voor grote projecten bepaald op basis van de ingeschatte risico's, de financiële omvang daarvan en de kans van optreden van het risico conform het risicomangement en voor de overige projecten op basis van 5% van de boekwaarde;
- De reserve grondbedrijf, per 1-1-2012, op te heffen en toe te voegen aan de algemene reserve;
- De risico's van het grondbedrijf, per 1-1-2012, te dekken uit de algemene reserve van de gemeente Velsen;
- Per ontwikkellocatie één grondcomplex te openen;
- Bij grote grondexploitaties, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie meer is dan € 3,0 miljoen, beslist niet het college maar de raad over het openen van een grondexploitatie.

### Inleiding

Het gemeentebestuur heeft de wens uitgesproken te willen beschikken over een actueel grondbeleid. Het gemeentelijk grondbeleid bestaat uit vier deelonderwerpen, namelijk het beleid betreffende grondprijzen, beleid met betrekking tot vastgoedbeheer, beleid op het gebied van huurprijzen en het beleid op het gebied van ontwikkeling. Elk van deze deelonderwerpen wordt in een afzonderlijke beleidsnota beschreven. De Nota Huurprijzen is op het moment van schrijven van dit voorstel nog niet vastgesteld. De Nota Ontwikkeling speelt in op de trend dat steeds meer ontwikkelingen binnenstedelijk plaatsvinden waarbij de gemeente komt te staan voor de keuze een actief of faciliterend grondbeleid te voeren.

De laatste Nota Ontwikkeling was vastgesteld op 7 april 2007. De Nota Ontwikkeling is toe aan een herziening, omdat de wetgeving is veranderd, er een werkbudget voor de plankosten benodigd is en er behoefte is aan een nieuwe methode om de risico's financieel af te dekken. Deze onderdelen zijn aangepast in of toegevoegd aan de nieuwe Nota Ontwikkeling.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

---

1. Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige gebiedsontwikkelingen en grondexploitaties worden op een gelijke wijze opgesteld en beheerd;
2. Transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de uitgangspunten die de gemeente hanteert in haar grondbeleid en bij haar risicobeheersing.

### **Kader**

---

De Wet ruimtelijke ordening.

### **Argumenten**

---

Waarom een werkbudget plankosten?

Het college is bevoegd om ten behoeve van het voeren van actief grondbeleid, tot een bedrag van € 10 miljoen, transacties aan te gaan en het college legt hierover via de tussenrapportages en het jaarverslag van de jaarrekening in de paragraaf Grondbeleid verantwoording af. Voor dit bedrag mogen alleen gronden en vastgoed worden aangekocht. Bij strategische aankopen dienen altijd zaken vooraf onderzocht te worden. Het is een logische stap om ook een 'werkbudget plankosten' beschikbaar te hebben. Onder de plankosten worden onder andere verstaan: haalbaarheidsonderzoeken, verkoop- en aankoopkosten, externe advisering, projectbegeleiding en voorbereidende civieltechnische werkzaamheden.

Momenteel wordt er voor een project/ontwikkeling in de initiatieffase en de definitiefase een voorbereidingskrediet aangevraagd. De procedure neemt een aantal maanden in beslag, waarbij er nog niet begonnen kan worden aan een project/ontwikkeling. Het is wenselijk om een werkbudget te hebben voor de plankosten, zodat er slagvaardig kan worden geopereerd. Voorgesteld wordt om jaarlijks structureel een bedrag van € 100.000,- aan plankosten in de begroting op te nemen. Deze plankosten kunnen worden ingezet voor projecten/ontwikkelingen die gestart worden zonder dat daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar is. Hierdoor kan de gemeente slagvaardig opereren en het strategische grondbeleid uitvoeren.

Als dekking voor het 'werkbudget plankosten' wordt er jaarlijks een post 'doorbelasting plankosten' in de begroting opgenomen ter hoogte van € 100.000,-.

Deze methode is een manier van voorfinancieren van de plankosten. De bedoeling is dat de kosten en opbrengsten tegen elkaar wegvallen. Er bestaat een kans dat hier afwijkingen in voordoen, de oplossingen zijn uitgewerkt in de nota.

Waarom is het risicomanagement opgezet?

Het uitvoeren van het grondbeleid is niet vrij van risico. Algemene risico's binnen de grondexploitatie kunnen bijvoorbeeld bestaan uit hogere exploitatielasten, stijging rente, vertraagde afzet van gronden etc. Binnen bepaalde marges zijn deze risico's beheersbaar. Zo worden jaarlijks de exploitatieopzetten herzien. Daarnaast bestaan er specifieke risico's voor grondcomplexen. De gedachte is over het algemeen dat de risico's van een grondexploitatie groter zijn dan de risico's van de overige bedrijfsvoering. De Gemeente Velsen heeft de ambitie uitgesproken om een verbeterslag te maken bij het risicomanagement van de gemeentelijke ontwikkelingen. Dit sluit aan op de herziene methode voor de bepaling van het algemene weerstandsvermogen van de gemeente.

Waarom wordt de reserve grondbedrijf opgeheven?

De reserve grondbedrijf functioneerde niet meer, omdat deze continu op zijn normbedrag werd gehouden. Bij een omvang boven de norm vloeit het meerdere van de reserve naar de algemene middelen van de gemeente. Bij een omvang onder de norm wordt de reserve aangevuld door de algemene middelen van de gemeente. Indien de algemene reserve grondbedrijf te kort zou schieten, wordt het tekort gedekt door de algemene middelen van de gemeente. Voorgesteld wordt om de

reserve grondbedrijf op te heffen en de risico's te dekken uit de algemene reserve van de gemeente. Het saldo van de algemene reserve grondbedrijf wordt toegevoegd aan het algemene weerstandsvermogen.

Waarom wordt er één grondexploitatie per ontwikkellocatie geopend?

Om een duidelijke en transparante structuur te krijgen is het voorstel om per ontwikkellocatie één grondcomplex te openen.

Waarom wordt de bevoegdheid van het college beperkt?

Het kader wordt strikter genomen, zodat bij grote projecten de raad beslist over het openen van een grondexploitatie. Het college van Burgemeester en wethouders had tot op heden de bevoegdheid om een grondcomplex te openen, waarvan is aangetoond dat de voorgenomen (her)ontwikkeling over een minimaal kostendekkende grondexploitatie beschikt. Hieraan is nu toegevoegd "waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie minder is dan € 3,0 miljoen".

### **Maatschappelijk draagvlak**

---

N.v.t.

### **Financiële consequenties**

---

De volgende financiële consequenties zijn van toepassing:

- Structureel jaarlijks een bedrag van € 100.000,- op te nemen in de begroting als werkbudget plankosten. Daartegenover jaarlijks een bedrag van € 100.000,- op te nemen in de begroting als doorbelasting plankosten. Totaal zijn deze toevoegingen budgetneutraal;
- De reserve grondbedrijf, per 1-1-2012, op te heffen en toe te voegen aan het algemene weerstandsvermogen;
- De risico's van het grondbedrijf, per 1-1-2012, te dekken uit de algemene reserve van de gemeente Velsen.

De bovenstaande financiële consequenties zijn per saldo budgetneutraal voor de gemeentebegroting.

**Velsen, 14-06-2011**

### **Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen**

Secretaris

Burgemeester

D. Emmer

F.M. Weerwind