

Raadsvoorstel

Onderwerp: Kadernota Ontwikkeling van het grondbeleid

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	R.G. te Beest
Registratienummer	Rs12.00508	Ambtenaar	GO / E. van Veen
Datum carrousel		Telefoon	0255 567240
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	EVEen@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. de Kadernota Ontwikkeling 2012 vast te stellen, met in de nota de volgende afwijkingen ten opzichte van het bestaande beleid vast te stellen:
 - a) Structureel jaarlijks een bedrag van € 100.000,- op te nemen in de begroting als werkbudget plankosten;
 - b) Daartegenover jaarlijks een bedrag van € 100.000,- op te nemen in de begroting als doorbelasting plankosten;
 - c) Het risicobedrag van het grondbedrijf wordt, per 1-1-2013, 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;
 - d) De algemene reserve grondbedrijf, per 1-1-2013, op te heffen en toe te voegen aan de algemene reserve;
 - e) De risico's van het grondbedrijf, per 1-1-2013, te dekken uit de algemene reserve van de gemeente Velsen;
 - f) Per ontwikkellocatie één grondexploitatie te openen;
 - g) Bij grote grondexploitaties, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie meer is dan € 3,0 miljoen, besluit niet het college maar de raad over het openen van een grondexploitatie;
 - h) Het product "Meerjaren prognose grondexploitaties" toe te voegen als vertrouwelijke bijlage van de jaarrekening.
2. De nota Ontwikkeling grondbeleid 2007 in te trekken.
3. Dit besluit in werking te laten treden daags na vaststelling.

Samenvatting

Het gemeentebestuur heeft de wens uitgesproken te beschikken over een actueel grondbeleid.

De Kadernota Ontwikkeling is geactualiseerd naar aanleiding van de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek van 2011, de aan verandering onderhevige wetgeving en een nieuwe methode om de risico's financieel af te dekken.

De Kadernota Ontwikkeling speelt in op de trend dat steeds meer ontwikkelingen binnenstedelijk plaatsvinden waarbij de gemeente voor de keuze komt te staan een actief of faciliterend grondbeleid te voeren. Het college kan actief grondbeleid toepassen voor toekomstige ontwikkellocaties omschreven in de vigerende structuurvisie en binnen de financiële voorwaarden omschreven in de nota.

Aanleiding

Het gemeentebestuur heeft de wens uitgesproken te willen beschikken over een actueel grondbeleid. Het gemeentelijke grondbeleid bestaat uit twee deelonderwerpen, namelijk beleid inzake grondprijzen (Nota Grondprijzen) en beleid op het gebied van ontwikkeling (Nota Ontwikkeling). Daarnaast zijn er twee deelonderwerpen die een relatie hebben met het grondbeleid, namelijk beleid met betrekking tot vastgoedbeheer (Nota Vastgoedbeheer) en beleid op het gebied van huurprijzen voor gemeentelijke vastgoedaccommodaties (Nota Huurprijzen voor gemeentelijke vastgoedaccommodaties). De Nota Ontwikkeling speelt in op de trend dat steeds meer ontwikkelingen binnenstedelijk plaatsvinden waarbij de gemeente komt te staan voor de keus een actief of faciliterend grondbeleid te voeren. Het college kan actief grondbeleid toepassen voor toekomstige ontwikkellocaties omschreven in de vigerende structuurvisie en binnen financiële voorwaarden omschreven in de nota.

In 2011 is een geactualiseerde Nota Ontwikkeling aangeboden aan de raad (B11.0099). De rekenkamercommissie heeft in 2011 een onderzoek gedaan naar het Grondbeleid. De raad heeft gedurende deze periode de besluitvorming aangehouden. De raad heeft op 1-12-2011 besloten (R11.081) dat de aanbevelingen van de rekenkamercommissie uitgewerkt dienden te worden in de Nota Ontwikkeling.

De laatste Nota Ontwikkeling was vastgesteld op 7 april 2007. De Nota Ontwikkeling is nu geactualiseerd naar aanleiding van de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek van 2011, de aan verandering onderhevige wetgeving en een nieuwe methode om de risico's financieel af te dekken.

Conform de definities van de raad spreken we nu van een kadernota

Programma

Begrotingsprogramma 9 en paragraaf G Grondbeleid

Kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Structuurplan 2015 (structuurvisie);
- Visie op Velsen 2025;
- Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- Onteigeningswet;
- Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten;
- Notitie Grondexploitatie (bijgesteld februari 2012) van commissie BBV;
- Eindrapport rekenkameronderzoek kwaliteit grondbeleid (21-09-2011);
- Raadsbesluit R11.081 "Eindrapport Rekenkamercommissie kwaliteit Grondbeleid".

Beoogd doel en effect van het besluit

- Beschikken over een actueel grondbeleid;
- Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige gebiedsontwikkelingen en grondexploitaties worden op een gelijke wijze opgesteld en beheerd.

Directe maatschappelijke consequenties

- 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.

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: taxaties, haalbaarheidsonderzoeken, verkoop- en aankoopkosten, externe advisering en projectbegeleiding.

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 kadernota.

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 grondexploitaties. 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 verbeter slag te maken bij het risicomanagement van de gemeentelijke ontwikkelingen. De oude methode was het bepalen van het risicobedrag door 10% te nemen van de boekwaarden en 10% van het "werkbudget". Bij de nieuwe methode wordt het risicobedrag per project bepaald op basis van de ingeschatte risico's, de financiële omvang en de kans van optreden van de risico's. Deze methode is afgelopen twee jaarrekeningen naast de vigerende methode gehanteerd.

Waarom wordt de algemene reserve grondbedrijf opgeheven?

De reserve grondbedrijf functioneerde niet meer, aangezien de hoogte van de reserve werd bepaald op een normbedrag. Dit normbedrag werd berekend door 10% van de totale boekwaarde van de gemeentelijke gronden en 10% van het "werkbudget" te nemen, dit was de totale reserve grondbedrijf. Door de totale reserve grondbedrijf te berekenen op basis van een percentage van de boekwaarde, werkte de reserve niet zoals men van een reserve zou verwachten. Wanneer er een tekort was op een grondexploitatie werd dit gedekt uit de reserve grondbedrijf, hierdoor kwam de reserve grondbedrijf onder het normbedrag (de berekende 10% van de boekwaarde), dit hield in dat de reserve aangevuld diende te worden uit de algemene middelen van de gemeente. Wanneer er een ontwikkelwinst was op een grondexploitatie, kwam dit ten goede van de reserve grondbedrijf, hierdoor was de reserve grondbedrijf hoger dan het normbedrag (de berekende 10% van de boekwaarde), dit hield in dat het bedrag boven de norm ten goede kwam aan 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 reserve.

Waarom wordt er één grondexploitatie per ontwikkellocatie geopend?

Om een duidelijke en transparante structuur te krijgen is het voorstel om per ontwikkellocatie één grondexploitatie te openen. (De actieve grondexploitaties bestaan op dit moment ook uit één grondexploitatie)

Waarom wordt de bevoegdheid van het college beperkt?

Het kader is strikter geworden, zodat bij grote projecten de raad besluit over het openen van een grondexploitatie. Het college van Burgemeester en wethouders had tot op heden de bevoegdheid om een grondexploitatie 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".

Waarom wordt de het product "Meerjaren prognose grondexploitaties (Mpg)" toegevoegd?

De rekenkamercommissie adviseerde om een Mpg op te stellen. Dit is een vertrouwelijk document dat een bijlage van de jaarrekening wordt. De Mpg bevat vertrouwelijke en marktgevoelige informatie over de gebiedsontwikkelingsprojecten en is om deze reden niet openbaar. In de Mpg staat uitgebreide informatie over de projecten met een grondexploitatie, zoals programma, gerealiseerde en geraamde kosten/opbrengsten, fasering en geraamde resultaten. De Mpg geeft een verwachting van het moment dat winsten uit ontwikkelingen beschikbaar komen. Daarnaast geeft het de financieringsbehoefte van de ontwikkelingen weer.

Waarom is het nog steeds mogelijk om actief grondbeleid te voeren?

Gegeven de huidige marktontwikkelingen anno 2012 met betrekking tot gebiedsontwikkelingen is een pas op de plaats met betrekking tot actief grondbeleid noodzakelijk om geen grote financiële risico's te lopen. Toch biedt de huidige markt ook kansen om strategische percelen (relatief goedkoop) te verwerven en invloed uit te oefenen op het gebruik, eigendom en de prijs. Per geval wordt zorgvuldig en integraal afgewogen of er wel of niet actief grondbeleid binnen de huidige kaders gevoerd zal worden.

Inspraak, participatie etc.

Niet van toepassing.

Alternatieven

1. Alternatief op voorgesteld raadsbesluit 1d en 1e: De algemene reserve grondbedrijf te handhaven en de risico's van het grondbedrijf te dekken uit deze reserve. De rekenkamer adviseert om de algemene reserve grondbedrijf te behouden, maar houdt er geen rekening mee dat de reserve niet functioneert en alleen zinvol en noodzakelijk is bij het bestaan van een grondbedrijf als zelfstandige entiteit binnen de gemeentelijke organisatie.
2. Alternatief op het staande beleid, waarbij het college de mogelijkheid heeft om binnen bepaalde randvoorwaarden actief grondbeleid te voeren, waardoor er invloed is op het gebruik, eigendom en de prijs van de onroerende zaak: Het alternatief is om geen actief grondbeleid te hanteren. De huidige markt laat zien dat het voeren van actief grondbeleid financiële risico's met zich meebrengt. Er kan voor gekozen worden om geen actief grondbeleid te voeren en alle

GEMEENTE VELSEN

gebiedsontwikkelingen alleen faciliterend uit te laten voeren. Hierdoor heeft de gemeente minder sturing op gebiedsontwikkelingen.

Risico's

Het uitvoeren van het grondbeleid is niet vrij van risico. Voor het beheersen van de risico's wordt risicomangement gehanteerd.

Financiële consequenties

De volgende financiële consequenties zijn van toepassing:

1. 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;
2. De algemene reserve grondbedrijf € 5.291.000,-, per 1-1-2013, op te heffen en toe te voegen aan de algemene reserve;
3. De risico's van het grondbedrijf, per 1-1-2013, te dekken uit de algemene reserve van de gemeente Velsen

Uitvoering van besluit

De vastgestelde nota vervangt direct de oude nota. Evaluatie vindt drie jaar na besluitvorming plaats.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- Kadernota Ontwikkeling (versie 14-05-2012)

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

- Nota Ontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad op 5 april 2007
- Raadsbesluit R11.081 Eindrapport rekenkamercommissie kwaliteit Grondbeleid

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

