

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, 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 risicomanagement en voor de overige projecten op basis van 10% van de boekwaarde. Het risicobedrag wordt gedekt door de algemene reserve grondbedrijf;
 - d) Per ontwikkellocatie één grondexploitatie te openen;
 - e) 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;
 - f) 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 concept nota Ontwikkeling is op 12 juli 2012 behandeld in een carrousel van de raad. In het concept werd voorgesteld de algemene reserve grondbedrijf te laten vervallen. Naar aanleiding van deze sessie is afgesproken om de algemene reserve grondbedrijf te handhaven conform de aanbeveling van de rekenkamer. Hierdoor moesten er enkele aanpassingen worden doorgevoerd in de nota en samen met een paar andere (tekstuele) verbeteringen, het aanpassen van het risicopercentage bij overige projecten van 5% naar 10%, het toevoegen van de nazorgfase en rapportage na elke fase bij grote projecten, ligt er nu een aangepaste definitieve Kadernota 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 voor de definitiefase en eventueel de ontwerpfase een voorbereidingskrediet aangevraagd. De procedure voor de aanvraag van een voorbereidingskrediet 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 verbeterslag 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 bij grote project bepaald op basis van de ingeschatte risico's, de financiële omvang en de kans van optreden van de risico's en voor de overige projecten op basis van 10% van de boekwaarde. Deze methode is afgelopen twee jaarrekeningen naast de vigerende methode gehanteerd. Het risicobedrag wordt gedekt door de algemene reserve grondbedrijf.

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.

Inpraak, participatie etc.

Niet van toepassing.

Alternatieven

1. 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 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 risicomanagement gehanteerd.

Financiële consequenties

De volgende financiële consequenties zijn van toepassing:

GEMEENTE VELSEN

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.

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

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

- Nota Ontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad op 5 april 2007
- Raadsbesluit R11.081 Eindrapport rekenkamercommissie kwaliteit Grondbeleid
- Memo “Aanpassingen aan concept kadernota ontwikkeling” 6-8-2012



Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind