



13RAAD0093

Raadsvoorstel

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
19-12-13	19	19-12-13	19

aanw'ien

Raadsvergadering d.d. 19 december 2013 Agendanr: 6d

Afdeling Leefomgeving en Wonen

Portefeuillehouder Wethouder M. Kuijken

Onderwerp actualisering grondnota

Betreffend onderdeel : paragraaf grondbelief
programmabegroting

1. Inleiding
Het huidige beleid is in november 2009 in de grondnota "Grond in goede handen" vastgelegd. Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet elke vier jaar een (bijgestelde) grondnota worden vastgesteld. Daarnaast zijn ook de grote veranderingen in de woning- en grondmarkt aanleiding om deze nota te actualiseren.

2. Voorstel

Wij stellen voor om de grondnota 2009 als volgt te actualiseren:

I punt 1: Handhaven huidig situationeel grondbelief.
II punt 2a: vervangen door:

Za 1. Een grondbank wordt ingesteld waaraan inhoudelijke en procedurele voorwaarden worden verbonden. Voor mogelijke transacties kunnen gronden worden ingezet indien het doel is:

- structuurversterking van de landbouw,
- realisatie van natuurdoelstellingen,
- woningbouw,
- bedrijventerreinen,
- infrastructuur,
- maatschappelijke voorzieningen en/of
- een betere bedrijfsvoering of beheer van de gemeentelijke gronden.

2. Het saldo van de grondbank is gemaaximeerd op € 250.000
3. Het college van B & W heeft de mogelijkheid om af te wijken, daar waar dit voorstel niet in voorzie, met dien verstande dat dit ondergeschikte zaken betreft die niet in strijd zijn met genoemde doelstellingen en dat hierover via de P&C-cyclus verantwoording wordt afgelegd
III toevoegen punt 2I:

2I De diverse gebruiksvormen van gemeentelijke gronden (zoals pacht, erfpacht, huur, etc.) zullen in een separate nota in 2014 besproken worden. Hierin zal het gemeentelijk beleid worden beschreven met betrekking tot het beheer van genoemde gronden. In deze nota zullen ook de gronden zoals bedoeld onder punt 6, overige gronden, van deze oplegnotitie verder behandeld worden.
IV toevoegen punt 2m.

2m Bij verkoop van gronden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt 25% van de opbrengst ten gunste gebracht van de reserve Duurzame Ontwikkeling Buitengebied (DOB). Daarbij past de kanttekening dat in het geval van kaverluis, het 25% van het saldo van de desbetreffende ruiling betreft met een maximum van 25% van de waarde van de verkochte EHS-grond.





V	punt 3d vervangen door:	Bij de start van het project worden de voorbereidingskosten (€ 100.000) gedeckt uit de risicoreserve. In de financiële administratie dienen de kosten gemarkeerd te worden aan het betreffende project. Indien er een reëel en stellig voorkomen bestaat dat deze grond in de nabije toekomst zal worden bebouwd en er sprake is van kosten groter dan €100.000, dan dienen de kosten via de P&C-cyclus geactiveerd te worden. Het activeren van vervaardigingskosten dient beperkt te blijven tot het niveau van de huidige marktwaarde. punt 3f vervangen door:
3f		De grondexploitatie wordt halfjaarlijks geactualiseerd, bij de begroting en bij de jaarrekening. punt 3i vervangen door:
3i		De renteparameter in de grondexploitatie wordt apart vastgesteld en kan afwijken van de gemeentelijke rekenrente. toevoegen punt 3n
3n		In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving. De bijdrage wordt bepaald op € 20,- p/m ² voor woningen en € 12,- p/m ² voor bedrijventerrein. Indien aangetoond kan worden dat een ruimtelijk gewenste ontwikkeling vanwege de bijdrage financieel niet haalbaar is, kan de bijdrage naar beneden worden bijgesteld. toevoegen punt 3q
3q		Alle nieuwbouwprojecten in uitliggebieden worden niet meer belast met een bijdrage van € 2,50 ten behoeve van de bestemmingsreserve duurzame ontwikkeling buitengebied maar er wordt maatswerk geleverd via de grondexploitatie. punt 5j t/m 5n vervangen door:
5j		Indien de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde en geraamde kosten overtreffen kan er tussenrijds winst genomen worden.
5k		De tussenrijds winst is het verschil tussen de gerealiseerde opbrengsten en de gerealiseerde en geraamde kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid
5l		Uitgangspunt is dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo (NCW) direct op basis van de geactualiseerde exploitatieberekeningen een voorziening wordt getroffen.
5m		Het risico wordt bepaald op basis van de scenarioberekening.
5n		Halfjaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de programmaprojectbegroting en de jaarrekening toevoegen punt 6:
6		De prijs voor reststroken vast te stellen op 10% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en op 50% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de zij- en achterzijde van de woning.

3. Argumenten

Gemeentelijk grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om de verschillende doelen van de gemeente te realiseren. Die doelen kunnen uiteenlopen van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting tot natuur en infrastructuur.

Het huidige grondbeleid is in november 2009 in de grondnota "Grond in goede handen" vastgelegd. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is vastgelegd dat elke vier jaar een (bijgestelde) grondnota moet worden vastgesteld. Daarnaast zijn ook de grote veranderingen in de woning- en grondmarkt aanleiding om deze nota te actualiseren. De vraag naar bouwkafeis voor woningen is om vele redenen fors gedaald. Er zijn neerwaartse bewegingen in prijsvorming die lange tijd voor onmogelijk waren gehouden. Er is sprake van winstverdramping en afwaardering in een bedrijfstak die tot vier jaar geleden nog winstgevend was. Er is behoefte aan een nieuwe rol voor de gemeente. Kandidaat kopers staan niet meer in de rij voor een kavel. Door het organiseren van onder andere infomarkten en het deelnemen aan woonbeurzen wordt geprobeerd de koper actief te benaderen. Om een duidelijk signaal aan de markt te geven, heeft de gemeenteraad van Bergijk op 27 juni j.l. besloten de kavelprijsen voor woningbouw te verlagen met ca. 20%. Dit vraagt ook om een herbezinning van het grondbeleid en de rol van de gemeente daar in.

De actualisering omvat de volgende hoofdpunten:

- grondbeleid
De huidige nota gaat uit van situationele grondpolitiek. Dit betekent dat een afweging wordt gemaakt op aspecten als potentiële winstmogelijkheden, risico's en maatschappelijk belang. Waar oorspronkelijk in deze afweging vooral gekozen werd voor een actieve grondpolitiek, is dit de laatste jaren gewijzigd. Vanwege de marktontwikkelingen en het feit dat er voldoende restcapaciteit in bestemmingsplannen is vastgelegd om de komende jaren in de woningbehoefte te voorzien, ligt nu het accent op een passieve grondpolitiek. De gemeente koopt en ontwikkelt niet zelf, maar faciliteert marktpartijen. Op zich past dat binnen de kaders van het situationele grondbeleid, zodat een aanpassing niet nodig is. Zoals aangegeven wordt daar in de huidige omstandigheden wel een andere invulling aangegeven.

- grondbank
De doelstellingen van de grondtransacties die plaatsvinden in het kader van de grondbank zijn beschreven in de pachtnota. Deze worden nu ook in de grondnota opgenomen, zodat daar geen misverstand over kan bestaan. Deze doelstellingen komen overeen met de op 31 oktober j.l. aangenomen raadsmotie: structuurversterking van de landbouw, realisatie van natuurdoelstellingen, woningbouw, bedrijventerreinen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Dit met de kanttekening dat de laatste doelstelling, maatschappelijke voorzieningen, niet in de motie is genoemd, maar al wel eerder in de pachtnota is beschreven.

Nieuw is het voorstel om ook een mogelijkheid te bieden om gronden te verkopen als dat leidt tot een betere bedrijfsvoering of beheer. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om kleinere, geïsoleerd gelegen gronden.

Omdat het in de praktijk regelmatig voorkomt dat in onderhandelingen onderwerpen aan bod komen die niet in het beleidskader beschreven zijn, wordt voorgesteld hiervoor een "vangnet" op te nemen dat in die situaties het college kan beslissen. Uiteraard is daarbij wel de voorwaarde dat het om kleinere, ondergeschikte zaken gaat, die niet conflictueren met de benoemde doelstellingen. Via de F&C-cyclus wordt hier verantwoording over afgelegd.

Tenslotte is het plafond van de grondbank van € 250.000, zoals deze recent in het kader van de begroting 2014 is aangepast, ook in de grondnota vertaald.

- bijdrage reserve Duurzame Ontwikkeling Buitengebied (DOB)
Bij de begrotingsbehandeling is eveneens toegezegd terug te komen op het beleid om bij de verkoop van gronden in de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) 25% van de opbrengst te storten in de reserve DOB. Wij stellen voor om dit beleid te handhaven om de volgende redenen:

- 1 Deze handelwijze sluit beter aan bij het beleid van de provincie, die om een bijdrage van 50% vraagt. Door in ieder geval een bijdrage van 25% op te nemen, is er een betere basis om op dit punt met de provincie overeenstemming te bereiken over grondverkoop in de EHS.
- 2 De reserve DOB heeft in het verleden zijn functie bewezen en heeft ook een toekomst als het gaat om de realisatie van de Agenda van de Kempen en de cofinanciering van maatregelen uit de gebiedsimpuls N69.
- 3 Hoewel onze eerste voorkeur is dat initiatiefnemers aan de landschapsinvesteringsregeling voldoen door zelf maatregelen uit te voeren, kunnen zij er voor kiezen om de verplichte verbetering van de ruimtelijke kwaliteit af te kopen door een bijdrage. Omdat vervolgens de gemeente verplicht is deze bijdrage te gebruiken voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, ligt het voor de hand deze te storten in de reserve DOB. Wij verwachten overigens dat het daarbij niet om grote bedragen zal gaan. Tenslotte wordt verwacht dat een soortgelijke verplichting zal gelden voor inkomsten uit de Ruimte voor Ruimte-regeling. Ook hiervoor kan de reserve DOB een kader bieden.

- bijdrage reserve Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving (ROL)
Via deze bijdrage kunnen diverse projecten welke in de structuurvisie zijn opgenomen (mede gefinancierd worden. Daarbij kan worden gedacht aan projecten als de noordelijke randweg, extra rioolvoorzieningen of aanleg c.q. aanpassen infrastructuur (rotondes, fietspaden). Op dit moment bedraagt de bijdrage €59,50 p/m². Gelet op de verlagings van de grondprijzen voor woningbouw, staat deze bijdrage niet meer in verhouding tot die lagere grondprijzen. Daarom wordt voorgesteld om de bijdrage ROL voor woningen vast te stellen op € 20,- p/m², en als procentueel afgeleide daarvan op € 12 p/m² voor bedrijventerrein. De bijdrage is berekend op basis van de kosten van de beschreven projecten in relatie tot de nog te bouwen woningen.

In beginsel wordt deze bijdrage ook gevraagd van particuliere ontwikkelaars. Het kan echter niet zo zijn dat daardoor ruimtelijke gewenste ontwikkelingen geblokkeerd worden. Indien dat door de initiatiefnemer wordt aangetoond, kan een bijstelling door het college plaats vinden.

Voor zover het om gemeentelijke grondexploïties gaat, betekent bovenstaande dat er minder aan de reserve ROL zal worden afgedragen en meer geld in de risicoreserve grondexploïties zal blijven. Nieuwe particuliere ontwikkelingen niet zijn voorzien, terwijl voor bestaande ontwikkelingen de huidige overeenkomsten van kracht blijven. De voorgestelde wijziging is daarmee budgettair neutraal.

- technische wijzigingen
Naast bovenstaande beleidsinhoudelijke aanpassingen wordt een aantal meer financieel technische aanpassingen voorgesteld. Hiervoor verwijzen wij naar de bijgevoegde nota.

De actualisering is om pragmatische redenen opgesteld als oplegnotitie op de grondnota 2009. Deze nota is uitgedrukt onderbouwd en gemotiveerd. Deze theoretische onderbouwing is nog steeds actueel. In deze oplegnotitie wordt daarom alleen ingegaan op de aspecten die aanpassing of aanvulling behoeven. Voor het overzicht wordt het bestaande beleid wel benoemd. Voor de nadere motivering van het bestaande beleid verwijzen wij, voor zover er geen sprake is van een voorgestelde wijziging, naar de grondnota 2009. Deze is als bijlage bijgevoegd.

4. Evaluatie
De grondnota zal uiterlijk na vier jaar worden geëvalueerd, of zoveel eerder als dat aanleiding toe is.

5. Bijlagen bij voorstel
De geactualiseerde grondnota (oplegnotitie) is bijgevoegd.

6. Bijlagen ter inzage
De grondnota 2009 ligt op de gebruikelijke wijze ter inzage.

7. Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 03 december 2013, unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 19 december 2013.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

W.A.C.M. Wouters
Secretaris

H.G.M. van de Vondervoort
Burgemeester

Raadsbesluit



Raadsvergadering : 19 december 2013

Agendanr : 6d

Onderwerp : Actualisering grondnota

De raad der gemeente Bergijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 november 2013;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 03 december 2013.

besluit:

De grondnota als volgt te actualiseren:

- I punt 1: Handhaven huidige situationeel grondbeleid.
II punt 2a: vervangen door:
2a Een grondbank wordt ingesteld waaraan inhoudelijke en procedurele voorwaarden worden verbonden. Voor mogelijke transacties kunnen gronden worden ingezet indien het doel is:
- structuurversterking van de landbouw,
 - realisatie van natuurdoelstellingen,
 - woningbouw,
 - bedrijventerreinen,
 - infrastructuur,
 - maatschappelijke voorzieningen en/of
 - een betere bedrijfsvoering of beheer van de gemeentelijke gronden.

2. Het saldo van de grondbank is gemaaximeerd op € 250.000
3. Het college van B & W heeft de mogelijkheid om af te wijken, daar waar dit voorstel niet in voorzet, met dien verstande dat dit ondergeschikte zaken betreft die niet in strijd zijn met genoemde doelstellingen en dat hierover via de P&C-cyclus verantwoordt wordt afgelegd
III toevoegen punt 2i:
De diverse gebruiksvormen van gemeentelijke gronden (zoals pacht, erfpacht, huur, etc.) zullen in een separate nota in 2014 besproken worden. Hierin zal het gemeentelijk beleid worden beschreven met betrekking tot het beheer van genoemde gronden. In deze nota zullen ook de gronden zoals bedoeld onder punt 6, overige gronden, van deze oplegnotitie verder behandeld worden.
IV toevoegen punt 2m.

- 2m Bij verkoop van gronden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt 25% van de opbrengst ten gunste gebracht van de reserve Duurzame Ontwikkeling Buitengebied (DOB). Daarbij past de kanttekening dat in het geval van kavelruil, het 25% van het saldo van de desbetreffende ruiling betreft met een maximum van 25% van de waarde van de verkochte EHS-grond.
V punt 3d vervangen door:
Bij de start van het project worden de voorbereidingskosten (€ 100.000) gedeckt uit de risicoreserve. In de financiële administratie dienen de kosten gemarkeerd te worden aan het betreffende project. Indien er een reëel en stellig voornemen bestaat dat deze grond in de nabije toekomst zal worden bebouwd en er sprake is van kosten groter dan €100.000, dan dienen de kosten via de P&C-cyclus geactiveerd te worden. Het activeren van vervaardigingskosten dient beperkt te blijven tot het niveau van de huidige marktwaarde.

Raadsbesluit



VI punt 3f vervangen door:
3f De grondexploitatie wordt halfjaarlijks geactualiseerd, bij de begroting en bij de jaarrekening.

VII punt 3i vervangen door:
3i De renteparameeter in de grondexploitaties wordt apart vastgesteld en kan afwijken van de gemeentelijke rekenrente.

VIII toevoegen punt 3n
3n In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving. De bijdrage wordt bepaald op € 20,- = p/m² voor woningen en € 12,- = p/m² voor bedrijventerrein.

IX toevoegen punt 3q
3q Alle nieuwbouwprojecten in uitliggebieden worden niet meer belast met een bijdrage van € 2,50 ten behoeve van de bestemmingsreserve duurzame ontwikkeling buitengebied maar er wordt maatwerk geleverd via de grondexploitatie.

X punt 5j t/m 5n vervangen door:
5j Indien de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde en geraamde kosten overtreffen kan er tussentijds winst genomen worden.

5k De tussentijdse winst is het verschil tussen de gerealiseerde opbrengsten en de gerealiseerde en geraamde kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid

5l Uitgangspunt is dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo (NCW) direct op basis van de geactualiseerde exploitatieberekeningen een voorziening wordt getroffen.

5m Het risico wordt bepaald op basis van de scenarioberekening.

5n Halfjaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de programmabegroting en de jaarrekening

6 De prijs voor reststroken vast te stellen op 10% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en op 50% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de zij- en achterzijde van de woning.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 19 december 2013.

De gemeenteraad,
J.M. van Dongen-Hermans
Griffier

H.G.M. van de Vonderpoot
Voorzitter

