Programma Grondbeleid en Kostenverhaal

Informerend en opiniërend

3 oktober 2022

Onderwerpen commissie Ruimte

- Algemeen
- Weerstandsvermogen
- Grondverwerving
- Gronduitgifte
- Kostenverhaal en Financiële Bijdragen
- Vervolgstappen

Algemeen

- Grondbeleid 2012
- Kostenverhaal 2015
- Concept-nota grondbeleid in audit-commissie 2019
- Ook nota kostenverhaal actualiseren
- Omgevingsvisie met afweging programma’s
- Eén integraal programma Grondbeleid en kostenverhaal
- Financiële vragen besproken in audit-commissie

Algemeen

- Doel vanavond:
  - Informerend
  - Vragen van commissieleden beantwoorden
  - Eerste gedachten voor nieuw beleid toetsen
- Afstemming met externen, zoals accountant, corporaties, etc.
- Concept-versie in audit-commissie voor advies
- Concept-versie in commissie Ruimte beeldvormend of oordeelsvormend
- **Versie ter inzage voor inspraak vóór of na behandeling in commissie Ruimte?**

Weerstandsvermogen (huidige situatie)

- Code rood < 50%:
  - Helft tekort t.l.v. Algemene Dienst
  - Alleen nog nieuwe grexen met minimaal resultaat
  - Maatregelen om weer in code oranje te komen
  - Geen aankoopbevoegdheid college
- Code oranje 50% - 75%:
  - Alleen nog nieuwe grexen met positief resultaat
  - Maatregelen om weer in code groen te komen
  - Aankoopbevoegdheid college € 1,0 mln
- Code groen > 75%:
  - Nieuwe grex mag niet leiden tot weerstandsvermogen <75%
  - Aankoopbevoegdheid € 1,75 mln
- Weerstandsvermogen >100%
  - Aankoopbevoegdheid college € 2,5 mln

Weerstandsvermogen (huidige situatie)

- Actuele situatie:
  - Vrije Reserves Grondbedrijf € 8,4 mln) / Benodigde risicoreserve (€7,9 mln) is 106%
  - Er vindt veel financiële dekking via Grondbedrijf plaats:
    - Voorfinanciering Bovenwijkse Voorzieningen
    - Deel claim woningbouwimpuls
    - Vervroegde afschrijving maatschappelijk vastgoed (Strabrecht)
    - Tekorten plankosten t.b.v. plannen derden
    - Afwaardering aankopen
- Relatie Algemene Dienst en Grondbedrijf:
  - Bij code rood helft van het tekort ten laste van Algemene Dienst
  - Koppeling weerstandsvermogen Grondbedrijf en Algemene Dienst

Weerstandsvermogen

- Huidig beleid weerstandsvermogen:
  - Verschil tussen code rood (<50%) en code groen (>75%) is op dit moment maar ruim 25% (
  - Risico in 1 jaar van groen naar rood of omgekeerd te groot
- Besproken in audit-commissie:
  - Langer verantwoordelijkheid bij Grondbedrijf
  - Voorstel code rood < 35% i.p.v. < 50%
  - Code groen pas vanaf 100% of hoger
  - Wellicht wenselijk om extra code in te voeren (geel)
- Uitgangspunten codes:
  - Aanpassen aan nieuwe indeling
  - Huidige dekkingsmogelijkheden inperken bij codes oranje (en geel)

Grondverwerving (huidige situatie)

- Huidige aankoopbevoegdheid college per weerstandsvermogen:
  - € 2,5 mln > 100%
  - € 1,75 mln 75% - 100%
  - € 1,0 mln 50% - 75%
  - Geen bevoegdheid < 50%
- Geen indexering sinds 2012
- Onduidelijkheid bevoegdheid per jaar of per aankoop
- Geen definitie van strategische aankoop
- Wijziging BBV: Aankopen komen later in grondbedrijf
  (afwaarderingsrisico eerste jaren Algemene Dienst)

Grondverwerving

- Wat valt wel onder strategische aankopen:
  - Het gaat alleen om locaties die een rol kunnen spelen in de realisatie van vastgestelde of in voorbereiding zijnde ambities
  - Locaties die in de verkoop komen of te koop worden aangeboden en waarvoor direct een afweging moet worden gemaakt
- Wat valt niet onder strategische aankopen:
  - Aankopen waarvoor budget activiteitenplan beschikbaar is
  - Begrote aankopen in lopende grondexploitaties

Grondverwerving

- Voor Wvg-locaties stelt audit-commissie voor dat de aankoop:
  - niet behandelt hoeft te worden in de raad als de stedenbouwkundige visie al is goedgekeurd
  - Wel behandeld moet worden als de stedenbouwkundig visie nog in voorbereiding is
- Voor locaties die onderdeel zijn van de woningbouwimpuls:
  - Stelt het college na consultatie van de audit-commissie voor dat:
    - het college bevoegd is tot een totaalbedrag van €15,6 miljoen tot eind 2029 voor locaties waarvoor de kaders of stedenbouwkundige visie zijn vastgesteld

Grondverwerving (toekomstige situatie)

- Bevoegdheid college:
  - €15,6 miljoen t/m 2029 voor locaties van de woningbouwimpuls waarvoor de kaders of stedenbouwkundige visie zijn vastgesteld
  - Wvg-locaties waarvoor de stedenbouwkundige visie is vastgesteld
  - Voor overige locaties bevoegdheid per jaar i.p.v. per aankoop (mogelijke indeling na consultatie audit-commissie):
    - € 5,0 miljoen bij weerstandsvermogen > 150%
    - € 3,75 miljoen bij weerstandsvermogen van 100% tot 150%
    - € 2,5 miljoen bij weerstandsvermogen van 65% tot 100%
    - € 1,25 miljoen bij weerstandsvermogen van 35% tot 75%
    - Geen bevoegdheid bij weerstandsvermogen van minder dan 35%

Gronduitgifte

- Didam-arrest:
  - Grondverkoop kan ter discussie worden gesteld als o.a. geen publicatie heeft plaatsgevonden over voorgenomen grondverkoop
- Uitzonderingsmogelijkheden
  - Sociale woningbouw
    - Door toegelaten instellingen (alleen bij uitzondering door derden)
      - Termijn instandhouding (25 jaar via doelgroepenverordening)
      - Verantwoording en handhaving (nog uit te werken)
      - Eisen corporaties, grondposities en spreiding
  - Grondruil en Bouwclaims
    - Anders risico meer inzet Wvg en onteigening
  - Overgangsrecht voor afspraken voor 26 november 2021

Gronduitgifte

- Particuliere bouwkavels:
  - Gaat om woningen in het dure segment in de koopsector
  - Op basis van de woonvisie zal het aandeel beperkter worden
  - Mogelijkheden uitgifte:
    - Bieden vanaf getaxeerde prijzen
    - Publiceren en loten op basis van getaxeerde prijzen
- Toewijzing:
  - Extra mogelijkheden eigen inwoners?
  - Dan uitwerking definiëring eigen inwoners
    - Alleen inwoners per kern of hele gemeente?
    - Degene die werken in de gemeente?
    - Starters die tijdelijk (bijvoorbeeld i.v.m. studie) elders zijn gaan wonen?

Gronduitgifte

- Wettelijke mogelijkheden toewijzing eigen inwoners:
  - Nu: Voor huur 50% toewijzen o.b.v. economische / maatschappelijke binding, waarvan 25% lokale binding
  - Nieuwe huisvestingswet naar Tweede kamer (per 1-1 of 1-7-2023)
  - Na besluitvorming:
    - Voor huur en koop (tot NHG)
    - 50% lokale binding en/of cruciale beroepen (leraren, verpleegkundigen, politie)
    - Verwerken in Huisvestingsverordening cq als onderdeel van programma Wonen

Gronduitgifte

- Mogelijkheden CPO
  - Verschillende vormen
  - Vraag versus capaciteit
- Verwerken grondverkoop in jaarrekening:
  - Nu bij onherroepelijke koopovereenkomst
  - Advies accountant: bij notarieel transport
- Mogelijkheden erfpacht
  - marktconforme erfpacht
  - Via corporaties met korting
- Eisen bij gronduitgifte
  - Doelgroep, betaalbaarheid, duurzaamheid, antispeculatie, etc.

Gronduitgifte

- Flankerend beleid ondersteunen
  - Koopstart
    - Aankoop onder marktprijs (korting)
    - Bij verkoop korting betalen plus deel prijsstijging
  - Koopstart
    - Is koopstart met terugkoopgarantie
  - KoopComfort
    - Aankoop tegen marktwaarde met zekerheid dat woning teruggekocht wordt
  - KoopGoedkoop
    - Aankoop woning van corporatie met erfpacht

Kostenverhaal en Financiële bijdragen

- Huidige situatie
  - C Gebiedseigen kosten
    - Plankosten
    - Openbare ruimte
  - C Bovenwijkse Voorzieningen
  - V Bovenplanse Verevening:
    - Herstructurering Woongebieden
    - Verevening Bedrijfsomgevingen
    - Leefbaarheidsfonds
  - NA Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling
    - 8 doeleinden

- Indien van toepassing
  - Provinciale regelingen:
    - Ruimte voor Ruimte
    - Landschapsinvesteringsregeling

Kostenverhaal en Financiële bijdragen

- Amendement Ronnes:
  - Verplichte Financiële Bijdrage i.p.v. Bovenplanse Verevening

Verbeteren kwaliteit van de fysieke leefomgeving!

Financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen



a) Verbeteren structuur landbouw en kwaliteit landschappen



b) Maatregelen aanleg/wijziging natuurgebieden of herstel plant-diersoorten



c) Infrastructuur/openbaar vervoersnetwerken



d) Aanpassing/ Aanleg nieuwe voorzieningen t.a.v. groenstructuur



e) Sociale woningbouw



f) Stedelijke herstructurering in andere wijken of gebieden

Kostenverhaal en Financiële bijdragen

- Bovenplanse Verevening vervalt in nieuwe wet
  - Leefbaarheid
  - Herstructurering Woongebieden (Bogardeind)
  - Verevening Bedrijfsomgevingen

- Verplichte financiële bijdrage:
  - Leefbaarheid -> Sociale Woningbouw
  - Herstructurering Woongebieden -> Stedelijke Herstructurering
  - Transformatie Bedrijfsomgevingen -> Stedelijke Herstructurering

- Bovenwijkse Voorzieningen
  - Bovenwijkse Voorzieningen
  - Netwerkinvesteringen

Kostenverhaal en Financiële bijdragen

- Nieuwe mogelijkheden:
  - Natuur, Landschap en Groen/recreatie
- Financiële dekking Programma natuur:
  - andere overheidsinstanties
  - activiteitenplan begroting
  - kostenverhaal (Landschapsinvesteringsregeling)
- Compensatiefondsen:
  - over parkeren is reeds besluit genomen
  - Ook voor groen en water
  - Voorwaardelijke vergunningen:
    - gemeente neemt verplichting over

Kostenverhaal en Financiële bijdragen

- Aanpassen bestedingsdoelen Ruimtelijke Ontwikkeling:
  - Landschapsversterking en Recreatie — Nee, nieuw fonds
  - Overlastbeperking bedrijfslocaties — Nee, stedelijke herstructurering
  - Parkeren — Compensatiefonds
  - Continueren:
    - Maatschappelijke doeleinden
    - Kunst — Meenemen bij andere fondsen?
    - Duurzaamheid — Welke onderdelen?
    - Zorg, sport en bewegen — Is toch maatschappelijk?

Vervolgstappen

- Afstemming met externen, zoals accountant, corporaties, etc.
- Concept-versie in audit-commissie voor advies
- Concept-versie in commissie Ruimte beeldvormend of oordeelsvormend
- **Versie ter inzage voor inspraak vóór of na behandeling in commissie Ruimte?**