

Beantwoording raadvragen Nota Grondbeleid

N.a.v. oordeelsvormende raadsvergadering van 2 april 2019

GroenLinks

1. Pag. 4. De gemeente houdt het initiatief om partners te kiezen. Welke richtlijnen houdt de gemeente hier bij voor ogen?

Dit is projectafhankelijk. Er zijn geen specifieke kaders. Wanneer wij op zoek gaan naar een partij, kan dat bijvoorbeeld via een aanbestedingstraject, waarin vooraf criteria worden gesteld waaraan partijen moeten voldoen. Dat kan zijn aantoonbare ervaring, of ervaring met duurzaamheid.

Bij faciliterend grondbeleid komt het ook vaak voor dat partijen ons benaderen met een idee. Wanneer wij dat idee kunnen omarmen is er geen sprake van een verdere zoektocht naar andere partijen.

2. Pag. 5. Wanneer maken we wel of geen exploitatieplan en waaraan moet dit plan voldoen?

Wanneer wij met partijen onderling geen overeenstemming bereiken om een anterieure overeenkomst te sluiten is een exploitatieplan het logische middel om de (financiële) afspraken vast te leggen.

In het plan moeten in ieder geval de verplichte onderdelen uit de Wet Ruimtelijke Ordening en het Besluit Ruimtelijke Ordening worden opgenomen. Dit bestaat uit een kaart met de begrenzing van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Het exploitatieplan moet een exploitatieopzet bevatten, met daarin onder meer de inbrengwaarden van de gronden, een raming van de opbrengsten, een tijdshorizon en de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden. Ook moet een toelichting worden gegeven op het project en op gemaakt keuzes.

Facultatieve onderdelen zijn projectafhankelijk maar kunnen bijvoorbeeld zijn het stellen van kwalitatieve eisen aan de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen op een locatie wanneer exploitanten zelf gronden bouwrijp maken.

3. Pag. 9. Actieve grondpolitiek kan worden toegepast voor 'kansrijke strategische locaties'; welke criteria hanteert het college hier voor?

Er zijn geen specifieke criteria opgesteld. Het gaat dan doorgaans om ontwikkelingen met een grote ruimtelijke impact en een gemeente brede meerwaarde. Het gaat niet enkel om grondbeleid. De afweging is maatwerk, afhankelijk van de strekking van de opgave en de daarbij behorende risico's. Bij zo'n afweging moeten meerdere disciplines worden betrokken. Voorbeelden zijn de energietransitie of de parkeer-hub.

4. Pag. 9. Wat is het criterium voor 'strategisch bezit'? Hoe wordt dit bepaald?

Strategisch bezit houdt in dat de reden voor een bezit een bepaald planologisch doel dient. Bijvoorbeeld wanneer wij landbouwgronden aankopen omdat die in een gebied liggen waar volgens de structuurvisie op termijn een ontwikkeling gedacht wordt of waar in verband met een ontwikkeling natuurcompensatie zou kunnen plaatsvinden.

5. Par. 3.2, pag. 10. Marktconformiteit. Denkend aan de discussie over de landgoederen. Hoe en door wie wordt 'objectief en transparant de uitgifte van gronden vastgesteld'?

In paragraaf 3.4 wordt aangegeven op welke wijze de grondprijzen kunnen worden bepaald. Dit is projectafhankelijk. Een voorbeeld van objectief bepalen van de grondprijzen is taxatie. Het college heeft de bevoegdheid om de grondprijzen vast te stellen. Dit staat ook in de tabel in hoofdstuk 5 onder Inkoop en verkoop. De strekking van paragraaf 3.2 is

vooral bedoeld om aan te geven dat wij marktconforme prijzen willen hanteren om mogelijke beschuldiging van staatssteun te voorkomen.

6. Par. 3.4, pag. 11. Wanneer wordt er voor welke methode gekozen? In het Waalrese lijkt Residuele grondwaardemethode zeer geschikt. Zeker gezien de discussies over de landgoederen. Wie bepaalt wanneer voor welke methode wordt gekozen?

Zie ook de beantwoording van vraag 5. In het beleidsstuk liggen de methodes vast. De keuze van de methode is opgave-afhankelijk. Het college is bevoegd om te bepalen welke methode wordt toegepast.

7. Par. 4.8, pag. 18. Hoe gaat actualisatie van de algemene reserve grondexploitatie in zijn werk: wie doet wat en waarop is dat gebaseerd?

Ieder jaar worden de grondexploitaties 2 keer geactualiseerd. Daarbij wordt ook een risicoanalyse gedaan. Er wordt uitgegaan van het worst-case-scenario. Dit wordt verwerkt in de grondparagraaf als onderdeel van de jaarrekening en de begroting. Naar aanleiding van de risicoanalyses wordt de benodigde stand van de algemene reserve grondexploitatie bepaald. De raad stelt dit vast.

8. pag. 19. Waarop is de disconteringsvoet van 2 % gebaseerd?

In par. 4.5 laatste alinea staat dat de BBV voorschrijft dat de disconteringsvoet, de parameter waarbij de eindresultaten contant worden gemaakt naar een startdatum, voor verliesgevende projecten 2% bedragen. Deze 2% is afgeleid van het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de eurozone. Om de netto contante waarde resultaten van alle grondexploitaties te bepalen voor een totaalresultaat wordt ook voor winstgevende grondexploitaties een disconteringsvoet van 2% aangehouden.

9. Pag. 23: Beleidsuitgangspunten in H6, risicomanagement: hoe worden bij de actualisering van de risicoanalyses de risico's objectief gemaakt?

De risicoanalyses worden 2 keer per jaar geactualiseerd. Er wordt uitgegaan van het worst-case-scenario. In de interne en interim controles kijkt de accountant mee of dit correct en aldus objectief wordt toegepast.

Aalst Waalre Belang

In het raadsvoorstel is opgenomen "..... de gemeente meer te maken krijgen met herontwikkelingsopgaven op inbreidingslocaties in tegenstelling tot de uitleglocaties. Voor de komende tien jaar zal de gemeente nog Ekenrooi Zuid en Waalre Noord fase 3 als een van de laatste grote uitleglocaties kunnen benutten. Centrumlocaties en andere binnenstedelijke gebieden zullen de komende jaren vooral de aandacht krijgen. Dit zijn complexe gebiedsontwikkelingen vanwege het versnipperd eigendom en het hogere risicoprofiel".

1. Hoe gaat de gemeente inspelen op dit hogere risicoprofiel? Welke concrete maatregelen denkt het college te nemen om de risico's beheersbaar te houden?

Per project moeten de risico's in beeld moet worden gebracht bij het openen van de nieuwe grondexploitatie. De raad is dan bevoegd om de nieuwe grondexploitatie vast te stellen. Jaarlijks worden de risico's twee keer onderzocht: bij de begroting en de jaarrekening, en worden waar nodig maatregelen voorgesteld of de reserves aangepast. Dit is gebaseerd op de worst case scenario's. De accountant kijkt daarbij mee bij de controles. Bij inbreidingslocaties is het risicoprofiel hoger dan bij uitleglocaties, dat wil niet zeggen dat dit profiel drukt op de weerstandscapaciteit van het gemeentelijk grondbedrijf. Dat komt omdat bij inbreidingslocaties de gronden in de meeste gevallen niet in gemeentelijke hand zijn. Het hogere risicoprofiel betekent wel dat we hierover in overeenkomsten en eventuele exploitatieplannen goede afspraken moeten maken. Dat gebeurt nu ook al. Voor nu zijn daarom in de sfeer van weerstandscapaciteit geen aanvullende maatregelen voorzien.

2. Wordt de keuze voor het model van faciliterend grondbeleid mede of voornamelijk bepaald door de vraag in de markt? Welke andere factoren spelen een rol?

Faciliterend grondbeleid komt voort uit zowel de markt als de toenemende risico's. Dit komt nu veel voor bij inbreidingslocaties. Daar heeft de gemeente doorgaans geen grondpositie. Indien nodig zetten we actief grondbeleid in voor strategische ontwikkelingen.

3. In het raadsvoorstel is over actief grondbeleid opgenomen dat wij "voor kansrijke strategische locaties en ontwikkelingen een actieve grondpolitiek toepassen, bijvoorbeeld voor maatschappelijke voorzieningen, sociale woningbouw en voor ruimtelijke plannen die bijdragen aan energietransitie en klimaatadaptatie".

Hoe staat het college tegenover het organisch ontwikkelen van deze locaties op initiatief uit de maatschappij? Kan dit nu al gefaciliteerd worden? Hoe? (of komt dit t.z.t. desgewenst n.a.v. de omgevingsvisie aan de orde?)

Organische ontwikkelingen op initiatief van de maatschappij zijn doorgaans kleinere ontwikkelingen, van een andere orde dan de ontwikkelingen die ons voor ogen staat bij actieve grondpolitiek. Echter, het één sluit het ander niet uit en dat kan ook nu al worden gefaciliteerd.

Het gaat hier echter niet enkel om grondbeleid. De afweging bij initiatieven is maatwerk, afhankelijk van de strekking van het initiatief. Daarbij moeten meerdere disciplines worden betrokken. Dit is nu ook al mogelijk wanneer zo'n initiatief past binnen ons beleid en een gemeente brede meerwaarde genereert. Dit kan bijvoorbeeld door CPO's. Een probleem is dat initiatieven vaak geen grondposities innemen. Wel kan de gemeente dit soort initiatieven faciliteren door risico's over te nemen of gronden aan te kopen.