Bijlage 4 - Spelregels strategische verwervingen

Inleiding

Eén van de gemeentelijk grondbeleidsinstrumenten is de strategische verwerving van onroerend goed.
Deze gronden en/of opstallen worden verworven met het oog op toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen. Hiertoe is in het verleden de reserve strategische verwervingen in het leven geroepen ten laste van de algemene reserve.

In deze bijlage, behorend bij de Nota Grondbeleid, worden de spelregels uiteengezet hoe met het principe van strategisch verwerven moet worden omgegaan.

1. Criteria en definities

Definitie strategische verwerving
Een (grond)aankoop die een (al dan niet urgente) gewenste of ongewenste ontwikkeling deels of geheel mogelijk dan wel onmogelijk maakt en/of waarvoor nog geen project- of grondexploitatie is vastgesteld.

Criteria
De navolgende criteria worden getoetst om te bepalen of het om een strategische verwerving gaat:

- De beoogde (grond)aankoop maakt een (al dan niet urgente) **gewenste ontwikkeling** deels óf geheel mogelijk; en
- De beoogde (grond)aankoop maakt een (al dan niet urgente) **ongewenste ontwikkeling** deels óf geheel onmogelijk; en of
- Het betreft een (grond)aankoop in een gebied waarvoor door de gemeenteraad nog geen **project- of grondexploitatie** is vastgesteld.
- Exploitatie is op acceptabele termijn mogelijk.

Definitie 'gewenste ontwikkeling'
Een ontwikkeling die bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke doelstellingen.

Definitie 'ongewenste ontwikkeling'
Een ontwikkeling die een 'gewenste ontwikkeling' (conform bovenstaande definitie) al dan niet permanent onmogelijk maakt.

Prioriteitstelling
Grondaankopen kunnen verdeeld worden in de volgende categorieën:

- Urgent/niet urgent
- Geheel/deels
- Gewenste ontwikkeling/voorkomen ongewenst ontwikkeling

In de afweging wordt vervolgens meegenomen:

- Een ontwikkeling met het predikaat 'urgent' scoort hoger dan een ontwikkeling die 'niet urgent' is;
- Een verwerving die een ontwikkeling 'geheel' mogelijk maakt scoort hoger dan een die een ontwikkeling 'deels' mogelijk maakt;
- Een ontwikkeling die wordt bestempeld als 'gewenste ontwikkeling' scoort hoger dan een ontwikkeling die onder de noemer 'voorkomen ongewenste ontwikkeling' valt.

Het college van B&W is bevoegd tot het aangaan van strategische verwervingen en laat zich bij aankopen adviseren door de werkgroep strategische verwervingen (de Portefeuillehouder Grondzaken, de secretaris van

de werkgroep/de senior adviseur grondzaken en de Domeinregisseur Ondernemen en Leefomgeving). Dit advies wordt vastgelegd met de motivatie waarom tot aankoop wordt overgegaan en met inachtneming van de spelregels strategisch verwerven.

2. Financiering strategische verwervingen

Financieel verwerken strategische aankopen op de balans

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording moeten aankopen van onroerend goed geactiveerd worden tegen de marktwaarde of, indien deze lager is, de verkrijgingsprijs. Deze grondaankopen worden geactiveerd op de balans onder de materiële vaste activa.
De inbrengwaarde bestaat uit de werkelijke waarde van grond en gebouwen plus de bijkomende verwervingskosten.

Bijkomende verwervingskosten zijn taxatiekosten, bodemkosten en tijdelijk beheer
Deze kosten maken onderdeel uit van de (kosten) strategische verwerving en worden opgeteld bij de verkrijgingsprijs. Deze verkrijgingsprijs wordt vervolgens afgezet tegen de marktwaarde en het meerdere wordt ten laste van de reserve strategische verwerving gebracht.

Bepaling marktwaarde
De werkelijke waarde/marktwaarde wordt bepaald op de hoogste gebruikswaarde d.m.v. een recente WOZ, waardebepaling of taxatie. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval zal elke 1 tot 3 jaar de marktwaarde opnieuw worden bepaald middels een onafhankelijke waardebepaling of taxatie.

Wanneer mag gebruik gemaakt worden van de reserve strategische verwerving?

Strategische aankopen van onroerende zaken kunnen onder voorwaarden voor een deel uit de reserve strategische grondverwerving gefinancierd worden.

Voorwaarden toevoeging of onttrekking aan de reserve strategische verwervingen

- Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de marktwaarde komt het meerdere ten laste van de reserve strategische verwerving onroerend goed.
- Als uit de jaarlijkse taxatie een lager bedrag komt dan waar de onroerende zaak voor op de balans staat, wordt de afwaardering t.l.v. de reserve gebracht.
- Verkoop van het onroerend goed zonder dat het in exploitatie is genomen:
  De winst of het verlies bij verkoop wordt ten gunste of ten laste van de reserve strategische verwerving gebracht.
- Van elke toevoeging of onttrekking aan of uit de reserve moet (op enig moment) een besluit van de raad ten grondslag liggen. Hiertoe wordt jaarlijks een besluit genomen bij de 2e bestuursrapportage.

Financiële gevolgen bij ingebruikname onroerend goed bij het starten van een project

- De inbrengwaarde in het project is gelijk aan het bedrag dat op de materiële vaste activa op de balans staat en wordt ingebracht in de grondexploitatie na afronding van de initiatieffase en na het vaststellen door de raad van de grondexploitatie.

3. Werkwijze en besluitvorming

(mogelijke) aankoop strategische verwerving onroerend goed

Voor werkwijze en besluitvorming geldt het volgende:

- Het te verwerven onroerend goed wordt te koop aangeboden aan de gemeente of de gemeente heeft zelf haar oog laten vallen op een onroerende zaak;
- De potentiële strategische locatie wordt vastgelegd in een voorstel door de secretaris van de werkgroep strategische verwervingen en (indien nodig) afgestemd met de medewerker beheer gemeentelijke eigendommen en de intaker REO. De secretaris geeft aan waarom het hier om een strategische verwerving gaat en of er spoed vereist is;
- Voorstel(len) kunnen ook door de intaker REO worden ingediend bij de secretaris van de werkgroep strategische verwervingen;
- De werkgroep strategische verwervingen toetst het (de) voorstel(len) aan de criteria (zie 1), bij de spoedprocedure is dat binnen 2 weken;
- Vanaf dit moment kunnen, indien wenselijk, de aftastende gesprekken met de eigenaar worden gestart;
- De financieel adviseur grondzaken wordt van het voornemen tot verwerving op de hoogte gebracht;
- Indien de werkgroep strategische verwervingen positief besluit op het voorgestelde, dan (indien aan de orde) terugkoppeling aan intaker REO en de medewerker beheer en vervolgens toets door de secretaris aan én het nog aanwezige budget én het opstellen van een ‘waardebepaling’ als uitgangspunt voor de onderhandelingen;
- De werkgroep strategische verwervingen besluit over de wijze waarop in overleg wordt getreden inzake de wijze van verwerving (en het al dan niet inschakelen van een extern verwerver) én stelt op hoofdlijnen de ‘onderhandelingsmarge’ vast (financieel uitgangspunt onderhandelingen);
- De portefeuillehouder meldt dit voornemen in het college en voor een aankoop boven € 1 miljoen wordt een aankoopvoorstel dan wel het onderhandelingsresultaat ter advisering aan het presidium voorgelegd;
- Een externe verwerver (of de gemeentelijk verwerver) treedt in onderhandeling;
- Het onderhandelingsresultaat wordt formeel ter besluitvorming aan het college aangeboden met bijzondere aandacht voor het risicoprofiel;
- De oplevering geschiedt door of in aanwezigheid van een medewerker beheer gemeentelijke eigendommen.

Afwijkingsregel

In specifieke gevallen kan het college op voorstel van de werkgroep strategische verwervingen besluiten om van bovenstaande spelregels af te wijken. Uiteraard zullen wetgeving en voorschriften zoals het Besluit Begroting en Verantwoording alsmede de raadskaders worden gerespecteerd.