Beantwoording technische vragen herziening Grondbeleid

Ingediend door: Klaas-Wybo van der Hoek en Mark Veenstra

Technische vragen over Raadsoverleg 1 op 27 maart 2024 Agendapunt 3 Herziening grondbeleid

1. *"In het Grondbeleid 2024-2028 is een strategisch verwervingskrediet opgenomen met een bestedingsvolume van € 1,0 miljoen."*

Vanwaar het bedrag € 1,0 miljoen? Waar is dit op gebaseerd? Hebben andere gemeenten ook zo'n instrument en hoe groot is dat dan?

Antwoord: In eerste instantie is door PAS BV, de organisatie die ons heeft begeleid bij de herziening van het grondbeleid, een bedrag van € 2,5 miljoen voorgesteld. Dit bedrag zou op basis van hun ervaringscijfers passen bij de omvang en het ambitieniveau van onze gemeente. Na overleg met financiën en concern control is ambtelijk voorgesteld om vooralsnog € 1,0 miljoen te hanteren, rekening houdend met het beslag dat de kapitaallasten leggen op de meerjarenbegroting en het ravijnjaar in het vooruitzicht. Deze € 1,0 miljoen is afgeleid van hetzelfde instrument bij omliggende gemeenten Eemsdelta en Achtkarspelen.

2. *"Achteraf vindt verantwoording plaats en op dat moment wordt de raad niet alleen gevraagd de dekking voor de aankoop met terugwerkende kracht te voteren, maar ook het strategisch verwervingskrediet weer aan te vullen tot € 1,0 miljoen."*

Er is dan toch al een krediet goedgekeurd met een bestemming? Vanwaar achteraf nog eens met terugwerkende kracht goedkeuren? En wat gebeurt er als de raad met terugwerkende kracht afkeurt? Hoe werkt de aanvulling? Gaat dat dan weer per geval? Wordt er aangevuld, als het krediet op 0 staat of bij welke andere grens?

Antwoord: De lasten voor de strategische aankoop kunnen in eerste instantie worden gedekt uit de kapitaallasten voor de strategische aankoop. Echter, om het volledige verwervingskrediet van € 1 miljoen weer ter beschikking te krijgen, zal het college elders dekking moeten voorstellen voor deze aankoop. Deze dekking zou kunnen bijvoorbeeld kunnen bestaan uit pachtopbrengsten voor de tijdelijke invulling van de locatie. Het college verzoekt de raad dan per aankoop in te stemmen met de dekking en het krediet weer aan te vullen. Wanneer de dekking voor de aankoop past binnen de begroting kan het verwervingskrediet weer worden aangevuld zonder dan dit aanvullende middelen vraagt.
De raad kan dus niet met terugwerkende kracht de aankoop afkeuren, maar kan er toe besluiten het krediet niet aan te vullen. Hierbij blijft de raad optimaal in stelling om haar budgetrecht uit te voeren.

3. *"Voorgesteld wordt een vaste grondprijs te hanteren in plaats van een grondprijs per project."*

Wat zijn de argumenten, voor- en nadelen hiervoor? Wat zijn de consequenties voor de verschillende projecten?

Antwoord: Het gaat hier specifiek om sociale woningbouw. Op dit moment dient met de woningbouwcorporatie per project een grondprijs te worden vastgesteld, waar een onderbouwende taxatie voor nodig is. Het college stelt voor hier een vaste grondprijs voor te hanteren, deze vast te leggen in de prestatieafspraken en deze vaste prijs jaarlijks te herzien middels een taxatie. Dit is zowel voor de gemeente als voor de corporatie duidelijker en versnelt de onderhandelingen.

4. *"De kapitaallasten hiervoor bedragen € 15.000 per jaar, zijnde 1,5% rente"*

Het betreft hier de kapitaallasten voor het Verwervingskrediet. Waarom wordt met deze lasten gerekend? Gebeurt dat bij alle kredieten?

Antwoord: bij de meeste kredieten bestaan de kapitaallasten uit rente en afschrijving. Echter, aangezien het hier gaat om aankoop van grond vindt er geen afschrijving over plaats. Daarom is dit specifiek benoemd.