



aan : Audit-commissie
van : Ron Smolders
datum : 26 september 2022
cc : College van B&W en Commissie Ruimte
onderwerp : Consultatie audit-commissie op 19 september 2022

memo: Programma Grondbeleid en Kostenverhaal

De Reserve Grondexploitaties wordt op dit moment ook gebruikt voor de voorfinanciering van Bovenwijkse Voorzieningen, gedeeltelijke financiële dekking voor de Woningbouwimpuls, voorfinanciering van afschrijving op maatschappelijk vastgoed (Strabrecht), tekorten voor plankosten voorinitiatieven van derden en afschrijving op gebouwen. De vraag ontstond of de Reserve daar ook in de toekomst voor gebruikt kan blijven worden als er onvoldoende rendabele nieuwe grondexploitaties bijkomen en of de mogelijkheden niet afhankelijk zouden moeten zijn van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

Verder is gesproken over de relatie tussen het Grondbedrijf en de Algemene Dienst. Moet de algemene Dienst al aangesproken worden bij een weerstandsvermogen van onder de 50%? Of zou dit ook bij een lager percentage kunnen? Bij de code rood wordt er dan meer van het grondbedrijf verwacht om weer uit de code rood te komen en bij de code oranje meer om niet in de code rood te komen. De in de eerste alinea genoemde financieringsmogelijkheden van het grondbedrijf zouden dan ook afhankelijk moeten worden gesteld van het weerstandsvermogen. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen van de Algemene Dienst wordt op dit moment geen rekening gehouden met het risico dat de Reserve van het grondbedrijf moet worden aangevuld. Omgekeerd zou er ook een situatie kunnen ontstaan dat het weerstandsvermogen van de Algemene Dienst onder druk staat en de positie van het grondbedrijf wel heel goed is. Het grondbedrijf moet als gesloten systeem kunnen functioneren, waarbij alleen in uitzonderlijke situaties mutaties tussen de Algemene Reserve en de Reserve van het Grondbedrijf aan de orde zijn. Het voorstel van de audit-commissie is om de code rood voortaan van toepassing te verklaren bij een weerstandsvermogen van minder dan 35%. De code oranje zou dan kunnen gelden bij een weerstandsvermogen van 35% tot 65%.

Een ander onderwerp dat is besproken is de verwervingsbevoegdheid van het college. Deze is afhankelijk van het weerstandsvermogen, maar de bedragen per kleurcode zijn sinds 2012 niet geïndexeerd. Sinds 2012 is de woningmarkt in Noord-Brabant met bijna 7,5% per jaar gestegen, maar dat is na de negatieve correctie op de vastgoedmarkt tussen 2009 en 2012. Sinds 2009 gaat het om een gemiddelde index van 4% per jaar. De audit-commissie lijkt er de voorkeur aan te geven om de jaarlijkse index te koppelen aan de jaarlijkse vastgoedontwikkeling. Dat betekent dat de bevoegdheden ook automatisch omlaag gaan als er weer een correctie op de vastgoedmarkt zou komen. Wel is geïnformeerd naar indexen die in andere gemeenten gehanteerd worden. Ook is gevraagd om de gekozen index te monitoren en indien gewenst gewijzigd te kunnen vaststellen.

Voor wat betreft de strategische aankopen is besproken wat hier wel en geen onderdeel van uitmaakt. Het gaat om locaties die een rol kunnen spelen in de realisatie van vastgestelde of in voorbereiding zijnde ambities. Als dergelijke locaties in de verkoop komen of te koop worden aangeboden moet daarover direct een afweging worden gemaakt. Wat niet onder strategische aankopen valt, zijn aankopen die al zijn voorzien in lopende en vastgestelde grondexploitaties. Ook investeringen die al

op het activiteitenplan staan vallen hier niet onder, omdat de aankopen dan al onderdeel zijn van dat investeringsbudget.

Aan de audit-commissie is gevraagd of locaties waarop de wet voorkeursrecht gemeenten is gevestigd wel of geen onderdeel uit zouden moeten maken van de strategische aankoopbevoegdheid. De eerste reactie van de commissie was dat dit afhankelijk is van de status van de planvorming. Als het ruimtelijk plan in de vorm van een visie is goedgekeurd, dan kan de locatie door het college worden gekocht los van het strategische aankoopbudget. Als de ruimtelijke visie echter nog niet is vastgesteld, dan zou de raad voor de definitieve aankoop geïnformeerd of op een andere manier betrokken moeten worden.

Een andere afweging die aan de commissie is gevraagd is de vraag of locaties van de woningbouwimpuls wel of geen onderdeel uitmaken van de budget voor Strategische aankopen door het college. In principe is er een budget van €15,6 miljoen om alle investeringen en exploitatietekorten te kunnen dekken. Zolang de verwachting blijft dat het totale project binnen dit budget opgelost kan worden, kunnen locaties door het college worden gekocht. Dat geldt echter alleen voor de locaties waarvoor de ruimtelijke visie door de raad is vastgesteld.

Uit het huidige beleid blijkt niet of de aankoopbevoegdheid van het college een bedrag per jaar of per aankoop is. In 2012 is de bevoegdheid als volgt vastgesteld:

- € 2,5 miljoen bij weerstandsvermogen van meer dan 100%
- € 1,75 miljoen bij weerstandsvermogen tussen de 75% en 100%
- € 1,0 miljoen bij weerstandsvermogen tussen de 50% en 75%
- Geen bevoegdheid bij weerstandsvermogen van minder dan 50%

Bij een index van 4% per jaar zou het in 2022 gaan om € 3,5 miljoen bij weerstandsvermogen van meer dan 100%. Voor wat betreft de vraag per aankoop of per jaar wordt vanuit de audit-commissie aangegeven dat het bedrag bij het hoogste weerstandsvermogen best € 5,0 miljoen zou mogen zijn als het dan maar om een bedrag per jaar gaat. En wellicht zou de bevoegdheid dan moeten gelden bij een hoger percentage van bijvoorbeeld 150%.

Voor wat betreft de gronduitgifte is de audit-commissie van mening dat het werken met bouwclaims mogelijk moet blijven binnen de mogelijkheden van het Didam-arrest. Voor de gronduitgifte t.b.v. sociale huurwoningen wordt de oproep gedaan dat woningcorporaties nadrukkelijker aangesproken moeten worden op hun bijdragen aan de woon-/leefomgeving. Dan zouden woningcorporaties de voorkeur of het alleenrecht kunnen krijgen voor de bouw van sociale huurwoningen. Voor particuliere bouwkvavels zou de huidige werkwijze volgens de commissie gecontinueerd kunnen worden. Dat neemt anderzijds niet weg dat andere mogelijkheden, zoals verkopen aan de hoogste bieder bij voorbaat moeten worden uitgesloten. Er wordt meer aandacht gevraagd voor de zelfbewoningsplicht en de eerlijke, open en transparante wijze van toewijzen. Over andere vormen van uitgifte, zoals marktconforme erfpacht, wordt aangegeven dat daar naar verwachting weinig vraag naar zal zijn. Anderzijds moet de mogelijkheid ook niet worden uitgesloten.

Met de vorige audit-commissie was afgesproken dat er een andere financiële dekking moest komen voor een groot deel van de voorfinanciering van Bovenwijkse Voorzieningen via de reserve grondexploitaties. De correctie van ruim €3,0 miljoen met een jaarlijkse kapitaalslast van €130.000,- zal via de tweede tussentijdse rapportage verwerkt gaan worden. Vooralsnog wordt er naar gestreefd om het resterende tekort in te lopen via anterieure overeenkomsten en grondexploitaties. Het is ook voorstelbaar om de resterende voorfinanciering de komende jaren alsnog te activeren. Om die reden wordt vanuit de audit-commissie voorgesteld om het nauw te blijven monitoren.

In het kader van het onderwerp kostenverhaal is gesproken over het feit dat er op dit moment te weinig onderscheid wordt gemaakt in afdrachten per woningcategorie. Van een dure vrijstaande woning mag een grotere afdracht worden verlangd dan van een betaalbare woning. Verder is het van

belang dat het bovenplans verevenen onder de omgevingswet niet meer mogelijk is. Er komt echter een nieuw instrument voor in de plaats, maar de verhaalsmogelijkheden voor een project, zoals dat aan het Bogardeind zullen beperkter worden. Voor de verhaalsmogelijkheden voor natuur, landschap en groenstructuren/ parken kunnen afzonderlijke reserves worden ingesteld. Indien mogelijk zal het gecombineerd worden in één Reserve.

Voor een aantal in voorbereiding zijnde projectlocaties is het niet mogelijk of niet wenselijk om de benodigde parkeergelegenheid op eigenterrein te kunnen realiseren. Om dan toch een vergunning te kunnen verlenen voor goede plannen, zal dan elders een parkeeroplossing moeten komen. Initiatiefnemer van het betreffende bouwplan zal dan wel mee moeten investeren in de kosten voor de parkeeroplossing buiten het projectgebied. Een vergelijkbare situatie kan ook ontstaan bij compensatie voor natuur, groen en maatregelen ter bestrijding van wateroverlast.

Tenslotte heeft de audit-commissie aangegeven dat ze de concept-stukken graag willen bespreken, voordat het college een besluit neemt om het programma voor inspraak ter inzage te leggen.