

Nota Grondbeleid, behandeling tijdens OVV op 11 oktober 2023

Bij de behandeling van de Nota Grondbeleid 2023 gemeente Schagen is toegezegd schriftelijk terug te komen op nog enkele openstaande vragen.

1.		De gevolgen en uitwerkingen omgevingswet moeten we nog ervaren, ook m.b.t. het grondbeleid. De VVD Schagen gaat er vanuit dat het college eerder dan 2 jaar terug komt bij de raad, in die situatie dat het grondbeleid en de ervaringen met de omgevingswet niet met elkaar stroken. Graag een reactie van het college. (VVD)	Antwoord: Evaluatie na 2 jaar lijkt akkoord. Verantwoording vindt overigens plaats via MPG		
2	A	Risico op negatieve beeldvorming dat de gemeente willekeur toepast ten aanzien van het voorkeursrecht. Mogelijk hier aanvullende spelregels voor opstellen, bijv. over de termijnen en verlengingen van deze termijnen?	Antwoord 2A: De vestiging van een voorkeursrecht is vastgelegd in de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze wettelijke bevoegdheid van gemeentes gaat gepaard met wettelijke termijnen en vraagt om secure en zorgvuldige besluitvorming. De risico's van willekeur worden opgevangen door de kaders van de wvg.		
	B	Wat is bijvoorbeeld een echte start van een planologische maatregel? Is dat het opstellen van een startdocument of de daadwerkelijke ingangsdatum van de maatregel (VVD)	Antwoord 2B: Zodra de raad besluit tot een bestemmingswijziging is er sprake een formele start. Daarvoor zitten we in de voorbereidingsfase.		
3		Wat is er allemaal benodigd voordat een intentieovereenkomst kan worden gesloten? Zie mede de discussie betreffende de garantstelling Groenoord. (VVD)	Antwoord: Ieder project is anders. De inhoud van een intentieovereenkomst staat daarom van tevoren niet vast en hangt mede af van wat partijen opnemen in de intentieovereenkomst.		
4		Bij gronduitgifte is een tender het uitgangspunt. Welke zaken, kaders e.d. worden in een tender opgenomen? Staan hierin zaken die eerst langs de raad moeten of is dit binnen het gestelde beleid volledig aan het college?	Antwoord: Niet iedere tender zal hetzelfde kader bevatten. De gemeenteraad zal conform de nota besluiten over de kaders van de tender		

5		<p>M.b.t. de reserve grondexploitatie de vraag of overige kosten, zoals kosten die gemaakt worden om voorbereidingskredieten te verstrekken ook t.l.v. van deze reserve gaan. Zijn er nog andere kosten die t.l.v. van deze reserve gaan, die indirect te maken hebben met het grondbeleid? Indien dat nog niet is beoogd, pleit de VVD Schagen ervoor om dat wel te doen. Hiermee worden de lasten en baten van het grondbeleid tezamen gebracht in een post, waardoor het resultaat eenduidig zichtbaar wordt gemaakt. Natuurlijk voor zover het BBV hiervoor de ruimte geeft.</p>	<p>Antwoord.: De reserve grondexploitatie is uitsluitend bedoeld voor het afdekken van de risico's die optreden binnen de grondexploitaties. Onttrekkingen uit deze reserve dienen plaats te vinden middels een raadsbesluit. Overige kosten zoals voorbereidingskosten worden niet direct uit de reserve grondexploitaties gedekt.</p> <p>Vorbereidingskosten worden geactiveerd op de balans als immateriële vaste activa. Als de gemaakte kosten binnen 5 jaar resulteren in een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie, vallen de kosten onder "bouwgrond in exploitatie" en komen deze ten laste van de reserve grondexploitaties. Hierbij wordt aangesloten op de systematiek van de BBV (besluit begroting en verantwoording).</p> <p>Als er binnen 5 jaar geen grex wordt vastgesteld door de gemeenteraad, moeten de kosten worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.</p>		
6		<p>Bijlage vier onder 5 wordt aangegeven aan dat "Indien de reserve in die periode boven het maximaal benodigd weerstandsvermogen ligt, kunnen voorstellen worden gedaan tot afroming." De VVD Schagen stelt voor om niet te leunen op voorstellen maar een automatische boeking naar de algemene reserve, zodat de reserve grondexploitatie nooit boven het maximum uitgroeit. Voorstellen kunnen daarnaast/vervolgens altijd t.l.v. de algemene reserve worden gebracht.</p>	<p>Antwoord: Er is geen plafond ingesteld voor de reserve waarboven we automatisch afromen. Zekerheidshalve kiest het college ervoor om de reserve niet automatisch af te romen om mogelijk toekomstige risico's af te dekken. Jaarlijks zal er een toets plaatsvinden om te kijken of de reserve kan worden bijgesteld op basis van het als/dan bekende risicoprofiel en overige (markt-) ontwikkelingen.</p>		
7.		<p>Redactioneel/goede regievoering over de stukken</p> <p>A..Er wordt in het vershillenstaatje regelmatig gesproken over dat iets kan. Dit kan negatief uitpakken, als</p>	<p>Antwoord 7A: Dee opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>		

		<p>regievoering niet goed op orde is, met het gevaar van potentiële willekeur. De VVD Schagen vraagt het college hier goed aandacht aan te besteden.</p> <p>B. Wie is wij als er over wij wordt gesproken? De gemeente, het college, de raad?</p> <p>C. Pg. 43 eindigt met onderdeel 5 dat na onderdelen 1 t/m 10 komt. Klopt dit?</p>	<p>Antwoord 7B: In de meeste gevallen wordt hier de gemeente bedoeld.</p> <p>Antwoord 7C. Antwoord: Dit klopt niet en wordt aangepast.</p>		
8		<p>Is een hertaxatie na 1 jaar niet te lang? Waarom is gekozen voor deze termijn? (D66)</p>	<p>Er is gekozen voor een termijn van 1 jaar omdat de marktomstandigheden continu in beweging zijn. Het uitgangspunt is een marktconforme grondprijs. Door een hertaxatie na 1 jaar wordt het uitgangspunt van marktconformiteit zo goed mogelijk gewaarborgd.</p>		
9		<p>Kan er een anti-speculatiebeding worden opgenomen in de nota grondbeleid? Zo nee, waarom niet? (SP)</p>	<p>Het college van B&W kiest er voor een anti-speculatiebeding dit in de algemene uitgifte voorwaarden op te nemen. Op dat moment zal een voorstel worden gedaan voor welke categorieën het anti-speculatiebeding zou moeten gelden en voor welke termijn. Deze algemene uitgifte voorwaarden worden in 2024 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.</p>		