



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 9 mei 2017

Datum coll.besl.	28 maart 2017
Voorstel van	J. Pot
Telefoonnr.	0224 – 210 227
Registratienr.	17.021578
Onderwerp	Vaststellen grondbeleid

Publiekssamenvatting

Diverse gewijzigde wetgeving en de gewijzigde marktsituatie zijn aanleiding om ons grondbeleid te vernieuwen. Deze nota grondbeleid beschrijft voornamelijk de praktijkgerichte toepassing van het grondbeleid in de gemeente Schagen. Hiermee kan doeltreffend worden ingespeeld op de huidige doelstellingen van de gemeente én de toekomstige ontwikkelingen. De uitvoering van het grondbeleid wordt jaarlijks gerapporteerd via de voortgangsrapportage en de Jaarrekening.

Gevraagde besluit

Akkoord gaan met de inhoud van het definitief concept van de geactualiseerde nota grondbeleid 2017 met daarin als wijzigingen t.o.v. de vorige nota:

1. Een voortgangsrapportage op te stellen waarin alleen de bouwgrond in exploitatie, vaste materiele activa en voorraden zijn opgenomen (en dus niet meer de Niet In Exploitatie Genomen Gronden);
2. In de voortgangsrapportage op te nemen wat de verwachte winst is in de lopende grondexploitaties en de stand van de reserve grondexploitatie (dus niet meer in een vertrouwelijke bijlage);
3. De voortgangsrapportage alleen nog aan te bieden voorafgaand aan de begroting (in plaats van 2 keer per jaar) en eventuele tussentijdse wijzigingen in grondexploitaties voor te stellen aan de raad via de tussenrapportages;
4. Voor de doelstelling tafelzilver:
 - a. Beschikbaar te stellen van € 100 duizend per jaar voor verkoopkosten voor verkopen van gronden en gebouwen en deze ten laste te brengen van de doelstelling tafelzilver;
 - b. Indien de verkoopkosten in een jaar hoger zijn dan de verkoopopbrengst een onttrekking te doen aan de Reserve gebouwen Basisonderwijs, zodat er geen effect ontstaat voor de reguliere exploitatie;
 - c. De winst uit te verkopen tafelzilver volledig ten gunste te laten komen aan het behalen van de doelstelling tafelzilver totdat het totaalbedrag van € 5 miljoen gehaald is (in plaats van voor 50% ten gunste laten komen van de reserve grondexploitatie en voor 50% doelstelling tafelzilver)
5. Bij grondexploitaties:
 - a. Beschikbaar te stellen van € 100 duizend per jaar voor te maken voorbereidingskosten om nieuwe grondexploitaties te kunnen opstellen, dit structureel op te nemen in de gemeentelijke begroting en dit te dekken door structureel een onttrekking te doen aan de reserve grondexploitatie van € 100 duizend;
 - b. De gemaakte voorbereidingskosten over te boeken naar de desbetreffende grondexploitatie indien deze geopend wordt;
 - c. De gemaakte voorbereidingskosten ten laste brengen van de reserve grondexploitatie indien de grondexploitatie niet geopend wordt;
 - d. De winst in grondexploitaties volledig ten gunste te laten komen aan de reserve

grondexploitatie (in plaats van 50% ten gunste laten komen van de algemene reserve en 50% ten gunste van de reserve grondexploitatie) tot een maximum van € 5 miljoen, wat voldoende moet zijn voor het opvangen van grondexploitatie-risico's (afwaarderingen, onverwachte kosten etc.), het voldoen van vennootschapsbelasting (verplicht per 1-1-2016) en uitgaven ten behoeve van activiteiten die bijdragen aan het behalen van de kansen zoals opgenomen in de kansenkaart.

Inleiding

De aanleidingen voor een nieuwe nota grondbeleid zijn;

- Gewijzigde regels BBV;
- Aantrekkende marktsituatie;
- Vennootschapsbelasting;
- Wijziging gebruik reserve grondexploitatie;
- Wijziging behalen doelstelling tafelzilver.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het maatschappelijk effect is transparantie naar ontwikkelende partijen in onze gemeente door middel van een helder grondbeleid.

Kader

De doelstelling is het bepalen van kaders voor het te voeren grondbeleid, waarmee we onze gemeentelijke beleidsdoelstellingen en onze financiële doelstelling Tafelzilver kunnen invullen.

Argumentatie (pro, contra, alternatieven)

Na vaststelling van de nota grondbeleid scherpte de Commissie BBV haar regels aan om grote risico's te vermijden. De gronden die aangemerkt werden als 'Niet in Exploitatie genomen gronden' (NIEGG) waren niet langer toegestaan. Dit waren gronden die wij ooit in ontwikkeling zouden nemen. De boekwaardes waren vaak hoog, met de inschatting deze weer terug te verdienen als het uiteindelijk in ontwikkeling werd genomen. Op basis van de nieuwe BBV moest de keuze worden gemaakt om de gronden óf in ontwikkeling te nemen, óf af te waarden en op te voeren als 'Voorraad'.

Op basis van het regionaal woningbouwprogramma werd besloten dat wij tot 2020 slechts ca. 950 woningen mochten bouwen. Dit hield in dat wij moesten schrappen in het totaal van woningbouwplannen die er waren (ca. 2.000 woningen tot 2020).

In de afgelopen jaren is het woningbouwprogramma teruggebracht door diverse contracten te beëindigen en van diverse gemeentelijke gronden hebben wij het besluit moeten nemen deze af te waarden en op te voeren bij onze Voorraden.

De markt trekt weer aan en dat is duidelijk merkbaar. Vele projecten zijn volop in ontwikkeling en nieuwe projecten worden opgestart. Ook de verkopen trekken weer aan. Het huidige grondbeleid sluit niet voldoende aan bij de te maken kosten voor het opstarten van nieuwe initiatieven en bij kosten voor losse verkopen. Ook kan de wijze van uitgaven en inkomsten in zowel de doelstelling tafelzilver als de reserve grondexploitatie gewijzigd worden vanwege de aantrekkende markt.

Maatschappelijk draagvlak (steun en weerstand)

N.v.t.

Financiële consequenties

Als uitgangspunt is opgenomen dat de raad elk jaar een budget beschikbaar stelt aan het college van € 100 duizend om voorbereidingskosten te maken in de initiatieffase van nieuwe projecten. Het bedrag is gebaseerd op beschikbaar gestelde kredieten in eerdere projecten en is voldoende voor ongeveer 3 nieuwe projecten. Bij het openen van een grondexploitatie worden de gemaakte kosten geboekt op de exploitatie. Alleen als de grondexploitatie niet geopend wordt dan komen de kosten ten laste van de reserve grondexploitatie.

Ook hebben wij als uitgangspunt opgenomen dat de raad elk jaar € 100 duizend beschikbaar stelt aan het college om verkoopkosten voor de doelstelling tafelzilver te kunnen dekken. Het bedrag is gebaseerd op de kosten die wij gemaakt hebben in 2016. Bij winstgevende verkopen kunnen de kosten ten laste worden gebracht van de winst. Alleen bij verliesgevende verkopen komen de verkoopkosten die hoger zijn dan de verkoopopbrengst ten laste van de algemene reserve. In de aankomende jaren gaan we kijken of de bedragen voldoende, te veel of te weinig zijn en stellen dit dan bij. Het vaststellen van dit vaste bedrag per jaar voor kosten in de initiatieffase van nieuwe projecten / verkoopkosten tafelzilver voorkomt dat wij bij ieder nieuw te starten project of verkoop eerst een (voorbereidings)krediet aan moeten vragen bij de raad. M.a.w. het zorgt voor een efficiëntere manier van werken.

Communicatie van het besluit

Het geactualiseerde beleid zal worden gepubliceerd.

Realisatie van het besluit

In de voortgangsrapportage, de tussenrapportages en Jaarrekening brengen wij verslag uit over het grondbeleid.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:
Nota grondbeleid