



Raadsvoorstel 79 Vergadering 3 november 2016

Gemeenteraad

Onderwerp : Nota grondbeleid 2017-2020

B&W vergadering : Nog niet gepland

Dienst / afdeling : FC - Financiën en Control

Aan de gemeenteraad,

Met name het afgelopen jaar is de economie aangetrokken en de woningmarkt verbeterd. Dat betekent echter niet dat door de toegenomen verkoop van bouwgrond alle problemen en risico's in de grondexploitatie zijn opgelost. De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat actief grondbeleid behalve het direct stimuleren en bepalen van stedelijke ontwikkeling ook financiële risico's met zich meebrengt. In de nota grondbeleid wordt is het beleid zodanig geformuleerd dat een balans is gevonden tussen deze consequenties van actief en faciliterend grondbeleid.

Deze nota grondbeleid is gebaseerd op art. 17 van de Financiële verordening gemeente Helmond. Het doel van het grondbeleid is om plannen in de stad te realiseren zowel ten behoeve van bedrijventerreinen als woningbouw. Dit met als speerpunt het afmaken van lopende plannen. Dat kan zowel door actief plannen te ontwikkelen, maar kan ook door initiatieven uit de markt te faciliteren zonder zelf actief te grond verwerven.

Door deze nota vast te stellen wordt de grondexploitatie gedurende de periode van deze nota op de wijze gevoerd zoals hier beschreven en worden de aanbevelingen overgenomen.

Beleidsmatige context

In de nota grondbeleid 2017-2020 wordt ingegaan op algemene beleidsuitgangspunten bijvoorbeeld op het gebied van grondprijzen. Verder wordt in de nota ingegaan op de wijze waarop wijzigingen van wetgeving in Helmond worden geïmplementeerd. Er is het afgelopen jaar op dit terrein veel veranderd zoals de Vennootschapsbelasting en nieuwe BBV voorschriften. Maar er gaat in de toekomst zo mogelijk nog meer veranderen met het omgevingsrecht inclusief nieuwe onteigeningswetgeving.

Ook de regionale ontwikkelingen hebben grote invloed op het grondbeleid. Zo zijn er regionaal afspraken gemaakt over berekening van grondprijzen van bedrijventerreinen, over normatief residueel rekenen als basis voor grondprijzen sociale huur en over het afschaffen van de grondprijs sociale koop. Verder loopt op dit moment regionale discussie over programmeringsafspraken op het terrein van woningbouw en bedrijventerreinen. Daarbij wordt ook gedacht aan financiële arrangementen om een eventuele financiële last voor een deel gezamenlijk te dragen.

Beoogd effect en/of resultaat

Doordat er de laatste jaren verliezen zijn geleden op de grondexploitatie en doordat er betere mogelijkheden zijn ontstaan voor kostenverhaal is de roep om faciliterend grondbeleid luider geworden. Bij actief grondbeleid blijft echter ondanks het financiële risico de grip op de ontwikkeling maximaal.

Alles overwegende wordt het volgende beslispunt voorgelegd:

- Terughoudend zijn met het opstarten van nieuwe plannen en bestaande plannen eerst afmaken. Voor nieuw op te starten plannen geldt als uitgangspunt dat de ontwikkeling zoveel mogelijk wordt overgelaten aan de markt. De rol van de gemeente beperkt zich zoveel mogelijk tot het uitvoeren van haar publieke (wettelijke) taken als het vaststellen van het bestemmingsplan met bijbehorende toetsing op de uitvoering, het zorgen voor de voorzieningen van openbaar nut en verhalen van deze kosten op de particuliere grondexploitant. Van dit uitgangspunt wordt alleen afgeweken als op grond van algemene maatschappelijke belangen een actieve rol van de gemeente gewenst is, danwel een positief financieel resultaat te verwachten is bij een actieve rol van de gemeente.

Een belangrijke ontwikkeling is de grotere regionale component in besluitvorming en wetgeving. Regionaal (SGE) is op dit moment een discussie gaande om alle woningbouwinitiatieven kritisch te bezien en op elkaar af te stemmen.



Verder is intern al eerder aangegeven dat Helmond grote risico's heeft lopen door het actieve grondbeleid uit het verleden; met name in Brandevoort. Daarom het volgende besispunt dat aansluit bij de vigerende Woonvisie:

- Toewijzen van nieuwe woningbouwlocaties conform de criteria zoals deze zijn opgenomen in de Woonvisie 2016-2020. Doordat de woningmarkt aantrekt en we toch constateren dat in Helmond die verbetering achterblijft bij andere locaties, blijkt dat we meer moeten doen om de woningbouw in het algemeen, maar ook in specifieke onderhandelingen, te stimuleren.
- Belangrijk onderdeel van het grondbeleid voor de komende jaren is flexibiliteit en maatwerk om adequaat in te kunnen spelen op veranderingen en ontwikkelingen. Het college krijgt de ruimte om binnen de kaders van deze nota tot maatwerkoplossingen in specifieke onderhandelingen te komen en ook om via flankerend beleid beleidsdoelstellingen zoals bijvoorbeeld duurzaamheid en voldoende woningen voor starters te realiseren. Onderdeel hiervan zijn vraagtekens over marktconformiteit van enkele grondprijzen, waardoor de woningmarkt onnodig wordt belemmerd. Door grondprijzen verder te differentiëren denken we beter aan te kunnen sluiten bij de marktwaarde van grond. Zeker in een aantrekkelijke woningmarkt is het van groot belang in alle wijken daarvan te kunnen profiteren. Eventuele differentiatie zal objectief worden onderbouwd bijvoorbeeld door een onderzoek of taxatie. Vandaar het volgende besispunten:
- Differentiatie van grondprijzen tussen grondexploitaties toestaan. Jaarlijks zullen de gedifferentieerde grondprijzen tussen complexen bij het grondprijzenbesluit worden vastgesteld.
- Verder wordt voorgesteld om het College van B&W mandaat te geven om binnen plannen en op basis van marktconformiteit gedifferentieerde grondprijzen toe te passen met als gemiddelde uitkomst de vastgestelde grondprijs. Behalve de grondprijzen wordt flankerend beleid steeds belangrijker enerzijds om beleidsdoelen te realiseren (dat gaat buiten deze nota om) maar ook om belemmeringen weg te nemen. De bewoningsplicht voelt voor potentiële kopers als een belemmering voor doorverkoop van de woning. Omdat de grondprijs steeds meer geacht wordt de marktwaarde te vertegenwoordigen wordt voorgesteld om:
- De bewoningsplicht af te schaffen. Ander flankerend beleid dat de afgelopen jaren succesvol is gebleken, is het uitgeven van grond in erfpacht. Dat geldt vooral voor bedrijventerreinen. Dat komt waarschijnlijk doordat de initiële investering daardoor lager wordt en de canon is door de lage rente ook relatief laag. Voor Helmond geldt dat we door de erfpacht onderscheidend zijn gebleken. Voorgesteld wordt daarom voor zowel woon- als werklocaties:
- College mandaat te geven om binnen de in deze nota beschreven uitgangspunten grond in erfpacht uit kunnen te geven. Voor een belangrijk deel wordt met name het financieel-technische deel van het grondbeleid bepaald door de BBV-voorschriften. Van belang is dat de voorschriften enerzijds tot doel hebben om de gemeente te dwingen een zuivere grondexploitatie te voeren met reële uitgangspunten en anderzijds probeert de administratieve last voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken door de voorschriften af te stemmen op de vennootschapsbelasting.
- De zogenoemde 'stellige uitspraken' van de Commissie BBV worden overgenomen en zijn verwerkt in deze nota grondbeleid en in de administratie van de grondexploitaties. Op enkele specifieke terreinen is ook een wat meer specifieke beslissing nodig omdat daar meer beleidsvrijheid is. De besispunten zijn:
- De looptijd van de grondexploitaties kunnen langer duren dan 10 jaar. Indien dat aan de orde is voor een exploitatie, zal dat besluit expliciet ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. Daarbij zal geen indexering van opbrengsten worden toegepast op de periode na 10 jaar.
- Bovenwijkse voorzieningen voor zover toerekenbaar aan een grondexploitatie vanaf het moment dat de betreffende grond in exploitatie is genomen op de post onderhanden werk activeren en zo dus aan die grondexploitatie toerekenen.
- Om te voorkomen dat er verschillende rentepercentages moeten worden gehanteerd tussen grexten geen gebruik maken van de coulanceregeling en jaarlijks de rente voor alle grondexploitaties opnieuw bepalen en toepassen.

Een belangrijk punt bij actief grondbeleid is de risico-inschatting en risicobeheersing. Het voldoende afdekken van het berekende risico is van cruciaal belang voor een gezond financieel beleid van de gemeente. Daarbij spelen voor de grondexploitatie twee onderwerpen een grote rol.



In de eerste plaats is het van groot belang om verstandig om te gaan met winstnemen en verlies afdekken. Zoals de gemeente al jaren doet wordt winst pas genomen als het gerealiseerd is en verlies wordt afgedekt middels een voorziening op het moment dat het verwacht wordt. Dat leidt tot het volgende besispunt:

- Voor tussentijdse winstneming het voorzichtigheidsbeginsel en realisatiebeginsel blijven hanteren conform beschrijving in deze nota en conform aanbeveling van de commissie BBV.

In de tweede plaats dient een afweging (berekening) te worden gemaakt hoe hoog de algemene reserve dient te zijn om het risico op onvoorziene tegenvallers op te kunnen vangen. De berekening van dat risico kan op basis van algemene uitgangspunten, maar ook meer specifiek op basis van risico's in een bepaald project. Wij stellen een combinatie voor:

- De risicoanalyse uit te voeren op basis van de IFLO (Inspectie Financiën Lagere Overheden) methode en een project-specifieke vertrouwelijke risicoanalyse. De uiteindelijk te realiseren positieve resultaten in te zetten ter verbetering van de ratio conform de Financiële Verordening.

Middelen

De nota heeft geen directe financiële gevolgen. Het is een beleidsstuk. Eventuele voorstellen met financiële gevolgen zoals grondprijsvoorstellen worden afzonderlijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Verder zullen de grondexploitaties jaarlijks integraal worden doorgerekend en zullen de financiële gevolgen ervan bij de jaarrekening en voorjaarsnota worden betrokken. Tussentijds worden de grondexploitaties gemonitord bij de bestuursrapportages (beraps) en wordt over afwijkingen gerapporteerd. Dit alles maakt geen onderdeel uit van deze nota grondbeleid.

Wij stellen u voor de nota grondbeleid 2017-2020 vast te stellen.

Het advies van de commissie Financiën zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma - van den Heuvel

de secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlage:

Nota grondbeleid 2017-2020.



Raadsbesluit 79
Vergadering 3 november 2016

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 september 2016;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

de nota grondbeleid 2017-2020 vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 november 2016.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier