

Raadsvoorstel: 2015 - 1434
Onderwerp: Nota Grondbeleid Gorinchem 2015-2019

Datum: 26 oktober 2015
Portefeuillehouder: M. Doodkorte
Raadsbijeenkomst: 10 november 2015
Raadsvergadering: 26 november 2015
Programma: Woonvoorzieningen
Opsteller: Ilse Witvoet
Bijlage(n): Nota Grondbeleid Gorinchem 2015-2019
(bijgevoegd)

1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel

Aan u wordt voorgesteld met instemming kennis te nemen van de Nota Grondbeleid Gorinchem 2015-2019 en de gestelde kaders in de beleidsnota vast te stellen.

2. Fase trechter

Besluitvorming, kaders stellen

3. Inleiding / aanleiding

Grondbeleid van een gemeente vormt het kader waarbinnen het ruimtelijk beleid ten aanzien van volkshuisvesting, economische ontwikkeling, openbare ruimte, infrastructuur, recreatie, natuur en maatschappelijke voorzieningen op een verantwoorde en transparante wijze vorm kan krijgen. Grondbeleid is een middel om deze ruimtelijke doelstellingen op een zo economisch verantwoord mogelijke wijze te realiseren. Het grondbeleid is dus geen doel op zich, maar instrumenteel beleid. Dit betekent ook dat het grondbeleid dienstbaar is aan het realiseren van deze ruimtelijke beleidsdoelen. Het omvat dus geen visie over hoe de gemeente zich in ruimtelijk opzicht zou moeten ontwikkelen. Het biedt de instrumenten om de regie over die ruimtelijke ontwikkeling te kunnen voeren. Door een goede regievoering kunnen grondopbrengsten worden gegenereerd die de kosten, welke gepaard gaan met de verwezenlijking van de ruimtelijke ontwikkeling, dekken.

Via deze Nota Grondbeleid bepaalt de gemeenteraad haar beleidskaders van het te voeren grondbeleid en stelt ze het college in staat om binnen de kaders ondernemend deel te nemen aan en de regie te voeren over de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente.

4. Inhoud / Kaders

Elke raadsperiode

De Nota Grondbeleid wordt elke vier jaar herijkt en vervolgens opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad.

Motie “risico’s en kansen m.b.t. grondexploitaties”, begrotingsraad 2013

In november 2013 heeft de raad de motie risico’s en kansen grondexploitaties aangenomen, waarin de gemeenteraad het college verzoekt twee keer per jaar, bij raadsvergadering in juli (raadsvergadering over jaarstukken, 1^{ste} tussenrapportage en perspectiefnota) en raadsvergadering in november (raadsvergadering over begroting en 2^{de} tussenrapportage), de raad, per grondexploitatie te informeren over risico’s (financieel, operationeel, tactisch en strategisch), mogelijkheden om de risico’s aan te pakken (kom met een analyse, inventarisatie en advies) en het in kaart brengen kansen en bedreigingen binnen en vooral buiten de huidige kaders. Het college heeft deze motie overgenomen.

Op verzoek van de raad

Op 28 oktober 2014 heeft een themabijeenkomst grondexploitaties plaatsgevonden voor de (nieuwe) raadsleden. De raadsleden hebben tijdens deze bijeenkomst aangegeven de behoefte te hebben aan een geactualiseerde Nota Grondbeleid, waarin een verdere invulling wordt gegeven aan de rolverdeling tussen raad en college. Ook hebben de raadsleden aangegeven behoefte te hebben om helder te krijgen op welke momenten het mogelijk is om invloed uit te oefenen op het ruimtelijk beleid van de stad (grondbeleid is hieraan facilitair). De actualiteit van bovengeschetste motie uit 2013 “risico’s en kansen grondexploitaties” werd door de raadsleden tijdens deze sessie onderstreept.

Veranderende wet en regelgeving

In juli 2015 heeft de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) een rapport gepubliceerd met voornemens tot herziening verslagleggingsregels grondexploitatie in het BBV met ingang van 1 januari 2016. Dit zal in de loop van 2015 worden uitgewerkt in een notitie grondexploitatie van de BBV. De voorgestelde wijzigingen die gevolgen kunnen hebben voor de gemeente Gorinchem zijn opgenomen.

Veranderende markt en spelers op de grondmarkt

De marktvraag is veranderd en het aanbod in de regio is groot. Er vindt een verschuiving plaats van grotere aanbod gestuurde producties naar kleinere vraaggerichte ontwikkelingen. In de afgelopen decennia waren de ontwikkelende partijen die het aanbod bepaalden, nu is het de eindgebruiker. Dit vraagt een andere rol van de gemeente, van bepalend naar kaderstellend en faciliterend.

Aanbevelingen E&Y met betrekking tot organisatie

Bij de Quick Scan van 2014 heeft E&Y een aantal opmerkingen en aanbevelingen gemaakt over de projectorganisatie. Veel van deze opmerkingen hebben betrekking op het professioneel doorvoeren van het projectmatig werken in de organisatie. De aanbevelingen die betrekking hebben op kaderstelling van het grondbeleid zijn in de onderhavige nota verwerkt, de opmerkingen die betrekking hebben op de uitvoering van het grondbeleid worden meegenomen in de door het college vast te stellen Uitvoeringsnota Grondbeleid.

Oude nota vervalt

Met het vaststellen van deze nieuwe Nota Grondbeleid 2015-2019 komt te oude Nota Grondbeleid 2011-2014 te vervallen.

5. Bestaand beleid, raadsaders en –besluiten

- Notitie Financieel afwijkingenbeleid/budgetregels
- Paragraaf grondbeleid en paragraaf weerstandsvermogen bij de Programmabegroting en de Jaarrekening

6. Betrokkenheid derden

n.v.t.

7. Beoogd effect

Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2015-2019 worden een aantal doelen bereikt:

1. Het bevorderen, tijdig mogelijk maken en ondersteunen van het gewenste ruimtegebruik.
2. Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en Gemeente Gorinchem.
3. Het bieden van instrumenten voor een betere risicobeheersing van ruimtelijke ontwikkelingen/projecten.
4. Optimalisatie van het financieel resultaat.

8. Risico's of kansen

Geen

9. Financiële consequenties

Geen

10. Vervolgproces

De kaders van de Nota Grondbeleid worden toegepast bij de ontwikkelprojecten van Gorinchem.

11. Communicatie

n.v.t.

12. Uitkomsten raadsbijeenkomst

Na informatieve vragen en beantwoording daarvan kunnen alle fracties instemmen met agendering van het voorstel voor de komende raadsvergadering.

13. Nadere standpuntbepaling college

n.v.t.

14. Definitief voorstel raad

1. Met instemming kennis nemen van de Nota Grondbeleid Gorinchem 2015-2019.
2. Vaststellen van de beleidskaders uit de Nota Grondbeleid, te weten:
 - a. De beleidskaders van de Nota Grondbeleid worden elke raadsperiode herijkt en, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad.
 - b. Elke 2 jaar wordt een extern onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de uitgangspunten en toekomstgerichtheid van de grondexploitaties.
 - c. Er is sprake van maatwerk. Bij de initiatieffase stelt de gemeenteraad, op voordracht van het college, aan de hand van het schema keuzemodel grondbeleid, het te voeren grondbeleid per te ontwikkelen gebied vast.
 - d. De gemeente voert in principe alleen actief grondbeleid als zij een maatschappelijke of publieke doelstelling wenst te realiseren, indien dit niet op een andere wijze geregeld kan worden, waarbij zij zelf het initiatief neemt.
 - e. Een grondexploitatie wordt, na vaststelling door het college, ter instemming voorgelegd aan de gemeenteraad, voorafgaand of gelijktijdig met het bestemmingsplan welke de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling vaststelt.
 - f. Middels een bijeenkomst wordt de gemeenteraad één keer per jaar bijgepraat over de vastgestelde ruimtelijke en financiële uitgangspunten van de grote ruimtelijke projecten van de gemeente Gorinchem. Dit moment zal doorgaans zijn voorafgaand aan het moment van de behandeling van de jaarstukken in de raad in de maand juni.
 - g. Bij de jaarrekening worden alle grondexploitaties gerapporteerd aan de hand van de kleuren groen en oranje ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie.
 - h. Wijzigingen van de ruimtelijke kaders worden middels een raadsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
 - i. Financiële afwijkingen groter dan 10%, als gevolg van een plotselinge onvoorziene gebeurtenis, worden middels een raadsinformatiebrief aan de raad gemeld.
 - j. Een gedeeltelijke winstneming vindt plaats wanneer minstens 50% van de geraamde opbrengsten is gerealiseerd en de gerealiseerde en nog te realiseren kosten geheel worden afgedekt door de reeds gerealiseerde opbrengsten en er geen belangrijke risico's over de totale omvang van het project meer bestaan.
 - k. Risico's groter dan 50% worden voor 100% meegenomen in de grondexploitatie, risico's kleiner dan 50% worden in principe voor dat percentage in het risicoprofiel van het weerstandsvermogen opgenomen.
3. De beleidskaders van de Nota Grondbeleid 2011-2014 te laten vervallen.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

15. Besluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 26 oktober 2015

Besluit:

1. Met instemming kennis nemen van de Nota Grondbeleid Gorinchem 2015-2019.
2. Vaststellen van de beleidskaders uit de Nota Grondbeleid, te weten:
 - a. De beleidskaders van de Nota Grondbeleid worden elke raadsperiode herijkt en, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad.
 - b. Elke 2 jaar wordt een extern onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de uitgangspunten en toekomstgerichtheid van de grondexploitaties.
 - c. Er is sprake van maatwerk. Bij de initiatieffase stelt de gemeenteraad, op voordracht van het college, aan de hand van het schema keuzemodel grondbeleid, het te voeren grondbeleid per te ontwikkelen gebied vast.
 - d. De gemeente voert in principe alleen actief grondbeleid als zij een maatschappelijke of publieke doelstelling wenst te realiseren, indien dit niet op een andere wijze geregeld kan worden, waarbij zij zelf het initiatief neemt.
 - e. Een grondexploitatie wordt, na vaststelling door het college, ter instemming voorgelegd aan de gemeenteraad, voorafgaand of gelijktijdig met het bestemmingsplan welke de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling vaststelt.
 - f. Middels een bijeenkomst wordt de gemeenteraad één keer per jaar bijgepraat over de vastgestelde ruimtelijke en financiële uitgangspunten van de grote ruimtelijke projecten van de gemeente Gorinchem. Dit moment zal doorgaans zijn voorafgaand aan het moment van de behandeling van de jaarstukken in de raad in de maand juni.
 - g. Bij de jaarrekening worden alle grondexploitaties gerapporteerd aan de hand van de kleuren groen en oranje ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie.
 - h. Wijzigingen van de ruimtelijke kaders worden middels een raadsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
 - i. Financiële afwijkingen groter dan 10%, als gevolg van een plotselinge onvoorziene gebeurtenis, worden middels een raadsinformatiebrief aan de raad gemeld.
 - j. Een gedeeltelijke winstneming vindt plaats wanneer minstens 50% van de geraamde opbrengsten is gerealiseerd en de gerealiseerde en nog te realiseren kosten geheel worden afgedekt door de reeds gerealiseerde opbrengsten en er geen belangrijke risico's over de totale omvang van het project meer bestaan.
 - k. Risico's groter dan 50% worden voor 100% meegenomen in de grondexploitatie, risico's kleiner dan 50% worden in principe voor dat percentage in het risicoprofiel van het weerstandsvermogen opgenomen.
3. De beleidskaders van de Nota Grondbeleid 2011-2014 te laten vervallen.

Aldus besloten in de vergadering van Gorinchem van 26 november 2015

De griffier,

De voorzitter,