

VERORDENING GRONDBANK GEMEENTE GRONINGEN 2018

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 januari 2018;

BESLUIT:

de Verordening Grondbank gemeente Groningen 2018 vast te stellen.

Begripsomschrijving

Artikel 1

1. Onder Grondbank I en II wordt verstaan een financieringsbron, waarmee aankopen in onroerende zaken en roerende opstallen worden gefinancierd.

Besteding

Artikel 2

1. De middelen geadmistreerd in de Grondbank kunnen enkel worden aangewend voor de verkrijging van onroerende zaken en roerende opstallen.
2. Gebruik van de grondbank zal voorts slechts plaatsvinden, voor zover verwacht mag worden dat de verkrijgingprijs voor de onroerende zaak en roerende opstallen, de waarde in het economische verkeer, met inachtneming van de huidige bestemming, niet zal overstijgen.
3. Daarnaast wordt bij de aankoop de financiële haalbaarheid van het tijdelijk gebruik en het verwachte eindgebruik inzichtelijk gemaakt, Hierbij worden alternatieve scenario's worden betrokken en er moet zicht zijn op dekking van de exploitatiekosten van het tijdelijk gebruik en de verkrijgingprijs bij verwacht eindgebruik. Indien het niet mogelijk is om een dergelijke berekening op te stellen, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Als het niet mogelijk is een dergelijke berekening op te stellen, wordt een risico inschatting opgesteld.

Verwerving

Artikel 3

1. De voor financiering door middel van de Grondbank in aanmerking komende onroerende zaken en roerende opstallen zijn passend binnen het vigerende grondbeleid. Het college maakt per verwerving een afweging over de aankoop.

Administratie

Artikel 4

1. De grondbank bestaat uit twee afzonderlijk te administreren onderdelen, genaamd Grondbank I en Grondbank II.
2. Tussentijds kunnen boekingen van Grondbank I van en naar Grondbank II plaatsvinden.
3. In de administratie zal per onroerende zaak of roerende opstal zowel de boekwaarde als ook de waarde in het economische verkeer bij huidige bestemming worden verantwoord.
4. De in lid 3 vermelde waarden zullen tenminste jaarlijks worden geactualiseerd.

Voeding

Artikel 5

De gemeenteraad neemt een volumebesluit voor Grondbank I en II.

Verrekening

Artikel 6

1. Door middel van de Grondbank gefinancierde onroerende zaken en roerende opstallen komen in aanmerking voor inbreng in een grondexploitatie dan wel uitgifte aan derden.
2. De in lid 1 genoemde inbreng in een grondexploitatie vindt plaats tegen de verkrijgingsprijs. De eventueel getroffen verliesvoorzieningen op de verkrijgingsprijs worden ingebracht voor zover dit noodzakelijk is om een budgettair neutrale grondexploitatie bij de start van de grondexploitatie te realiseren. Het overschot op de verliesvoorziening vloeit terug naar de reserve grondzaken.
3. Uitgifte aan derden vindt plaats tegen marktconforme voorwaarden.
4. De boekwaarde mag de waarde in het economische verkeer, met inachtneming van de huidige bestemming, niet overstijgen.
5. Indien de boekwaarde de waarde in het economische verkeer, met inachtneming van de huidige bestemming, overstijgt wordt een verliesvoorziening getroffen.
6. Rentekosten en andere direct toe te rekenen kosten worden jaarlijks onder aftrek van de direct toe te rekenen opbrengsten ten laste gebracht van het resultaat grondzaken.

Rapportage

Artikel 7

1. Jaarlijks wordt gerapporteerd aan de raad over de administratie van de Grondbank.
2. De in lid 1 genoemde rapportage bevat de weergave van de boekwaarden in de Grondbank geadmistreerde onroerende zaken en roerende opstallen op de rapportage datum en de omvang van inbreng en uitname van gronden ten opzichte van de laatste rapportage alsmede een toelichting op de inbreng en uitname in Grondbank I en II. In de toelichting op de inbreng van onroerende zaken en roerende opstalen wordt onder meer de op grond van lid 3 gemaakte afweging vermeld.

Citeertitel

Artikel 8

1. Deze verordening kan worden aangehaald als “Verordening Grondbank gemeente Groningen 2018”.

Inwerkingtreding

Artikel 9

1. Deze verordening treedt in werking op de dag volgend op de dag na bekendmaking
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de “Verordening Grondbank gemeente Groningen 2012” ingetrokken.

ALGEMENE TOELICHTING

Op 18 oktober 2017 is de nota grondbeleid 2017 door uw Raad vastgesteld. Het gemeentelijk grondbeleid biedt instrumenten om door de gemeenteraad gestelde doelen op het gebied van wonen, werken, natuur, sport, cultuur, recreatie, zorg en onderwijs te ondersteunen. Naast het planologische instrumentarium, zoals visies, stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen (en straks bij de invoering van de Omgevingswet omgevingsvisies en -plannen in plaats daarvan) kan het grondbeleid een belangrijke ondersteunende rol spelen bij het realiseren van de ambities en de ontwikkeling van de gemeente. In de Nota Grondbeleid 2017 zijn uitgangspunten vastgesteld ten aanzien van het grondbeleid. De volgende uitgangspunten van het Grondbeleid 2017 zijn met name relevant voor deze Grondbankverordening.

Uitgangspunt 7

Het College heeft de bevoegdheid om strategische aankopen te verrichten met behulp van de Grondbank en met inachtneming van de daarop van toepassing zijnde actuele verordening op de Grondbank Gemeente Groningen.

De grondbank is een instrument om het actief grondbeleid vorm te geven en aankopen te realiseren. De grondbank is nodig om:

- slagvaardig te kunnen zijn op de vastgoedmarkt
- cumulatief verschuiven van risico's naar de toekomst te vermijden
- aankopen te financieren en
- vermijden van speculatie

Op deze grondbank is de verordening van toepassing die de controlerende taak van de raad inhoud geeft. Daarnaast maak die verordening duidelijk dat op zeer zorgvuldige wijze met de grondbank zal worden omgegaan. Periodiek wordt inzicht gegeven in de stand van zaken.

Uitgangspunt 4

De gemeente hanteert situationeel grondbeleid; afhankelijk van de situatie en de context wordt voor de meest passende vorm van grondbeleid gekozen. Bij projecten en gebiedsontwikkelingen zal in een zo vroeg mogelijk stadium met de raad worden besproken of actieve grondverwerving eventueel aan de orde is.

Uitgangspunt 6

Aan iedere aankoop van (verhuurd) onroerend goed ligt een juridische check ten grondslag. Ook wordt de financiële haalbaarheid van de aankoop inzichtelijk gemaakt door middel van een tentatieve grondexploitatieopzet, dan wel door middel van een rendementsberekening, waarbij zo nodig ook alternatieve scenario's worden betrokken. Het verwervings- en taxatieprotocol wordt hierbij in acht genomen.

Uitgangspunt 18

(Tijdelijke) exploitatie en instandhouding van onroerend goed vindt primair plaats op marktconforme basis. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zullen de financiële en/of juridische consequenties in beeld worden gebracht. In die gevallen kan onder andere gewerkt worden met bruikleenovereenkomsten.

Ter toelichting op met name artikel 3 zal onderstaand uitgangspunt nummer 4 nader toegelicht worden.

Grondbeleid is maatwerk en moeilijk in schema's te vangen. Het inzetten van grondbeleid om door de raad gestelde doelen te realiseren kan namelijk meerdere aanleiding hebben, afhankelijk van de opgave. De gemeente kan in bepaalde gevallen een faciliterende rol hebben of wellicht de ontwikkeling geheel aan andere partijen overlaten. Het kan ook zijn dat zonder actieve inzet van de gemeente gemeentelijke of maatschappelijke doelstellingen niet kunnen worden gehaald. Dan kan alsnog een actieve rol noodzakelijk zijn. Dat kan zich bijvoorbeeld voordoen:

- voor toekomstige gebiedsontwikkeling of transformatie;
- om een positie in een gebied veilig te stellen om zo langs privaatrechtelijke weg invloed te hebben op de ontwikkelingen;
- voor een concreet doel;
- om over ruilobjecten te beschikken;
- om ongewenste ontwikkelingen op een locatie te voorkomen;
- om gewenste ontwikkelingen te stimuleren of aan te jagen;
- om belemmeringen (bijv. milieucontouren of verkeer aantrekkende functie) voor de omgeving weg te nemen en daarmee ontwikkelingen mogelijk te maken;
- vanwege aansluiting aan huidig bezit (buurmans grond);
- om in geval van marktfalen mogelijkheden te hebben;

Wat de beste oplossing is voor een bepaalde situatie hangt van vele factoren af. In de Nota Grondbeleid 2017 is daarom de term situationeel grondbeleid geïntroduceerd; afhankelijk van de situatie en de context wordt voor de meest passende vorm van grondbeleid gekozen. Bij projecten en gebiedsontwikkelingen zal in een zo vroeg mogelijk stadium met de raad worden besproken of actieve grondverwerving eventueel aan de orde is. Ook binnen het situationeel grondbeleid blijft er ruimte om indien nodig als gemeente actief grondbeleid te voeren. Verwervingen kunnen daarnaast ook van strategische aard zijn met het oog op de middellange en lange termijn en met inzet van de Grondbank. Dat betekent dat de gemeente zelf, vooruitlopend op verwachte planvorming, proactief gronden verwerft en daarmee, passend binnen het kader, de regie op de ontwikkeling neemt.

Voor het maken van een goede keuze kan beantwoording van deze vragen een richting geven:

1. Draagt het initiatief bij aan het vervullen van een bestuurlijke ambitie of doelstelling?
2. Kan of wil de markt het initiatief zelf op een goede manier oppakken, al dan niet met een gemeentelijke stimulans?
3. Is een tijdige en integrale realisatie van het initiatief gewenst?
4. Wat is het risicoprofiel van het initiatief?
5. Hoe zitten de grondposities met betrekking tot het initiatief in elkaar?

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING VERORDENING GRONDBANK

Artikel 1

In dit artikel wordt een definitie van de Grondbank gegeven.

Artikel 2

De middelen in de Grondbank kunnen maar beperkt voor financiering worden aangewend voor :

- onroerende zaken en
- roerende opstallen.

Onder deze laatste categorie vallen bijvoorbeeld, woonboten, woonwagens, (sta)caravans, containers, tijdelijke bouwwerken etc. De verkrijgingsprijs en later de boekwaarde is lager dan of gelijk aan de waarde in het economische verkeer zijn.

Initieel vindt activering plaats tegen verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en de bijkomende kosten. Voorbeelden van bijkomende kosten als bedoeld in BBV artikel 63, lid 2 zijn transactiekosten (makelaarskosten- en notariskosten), taxatiekosten en schadeloosstellingen. Bij aankoop wordt op basis van de meest actuele inzichten een inschatting gemaakt van marktwaarde door middel van een externe taxatie, waarbij het verwervings- en taxatieprotocol in acht wordt genomen. Ook worden de mogelijke alternatieven in beeld gebracht, indien een ontwikkeling niet door kan.

Bij aankoop wordt inzicht gegeven in de verwachte dekking van de verkrijgingsprijs bij eindgebruik en dekking van de tijdelijke exploitatie. De financiële haalbaarheid kan zichtbaar gemaakt worden door middel van door middel van een tentatieve grondexploitatieopzet, dan wel door middel van een rendementsberekening, waarbij zo nodig ook alternatieve scenario's worden betrokken en rekening is gehouden met marktconforme uitgangspunten en de verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Indien niet mogelijk is om een sluitende exploitatieopzet op te stellen, wordt een terugvaloptie beschreven waarmee de verkrijgingsprijs en de bijkomende kosten kunnen worden gedekt. Als dit niet mogelijk is, wordt een risicoinschatting opgesteld. Uitgangspunt bij tijdelijk gebruik is een kostendekkend exploitatie. Bij aankoop worden de verwachte jaarlijkse opbrengsten en kosten van het tijdelijk gebruik inzichtelijk gemaakt. Eventuele resultaten worden verrekend met de reserve Grondzaken (via resultaatbestemming)

Artikel 3

De aankopen ten laste van de grondbank voldoen aan de uitgangspunten van het geldende grondbeleid. Bij iedere aankoop ten laste van de grondbank wordt gemotiveerd aangegeven of de aankoop voldoet aan het geldende grondbeleid. Op grond van artikel 160 lid e, Gemeentewet is het College bevoegd tot het besluiten en het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen binnen de door de Raad gestelde kaders. Per verwerving wordt door het College de afweging gemaakt of de verwerving voldoet aan het geldende grondbeleid. Jaarlijks wordt hiervan verslag gedaan in de verantwoording aan de raad van de in het verslagjaar gerealiseerde aankopen (artikel 7). Om voor de gemeenteraad mogelijk te maken "de vinger aan de pols de houden", wordt er een systematisch overzicht van uit de Grondbank gefinancierde aankopen bijgehouden. Omdat openbaarmaking van voornemens tot verwerving schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente Groningen, worden deze voornemens conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht zo mogelijk vooraf overgelegd.

Artikel 4

Voor verdere verantwoording richting raad is de te voeren administratie de basis. Die administratie dient dan ook aan kwaliteitseisen te voldoen, die in dit artikel zijn vastgelegd.

Artikel 5

De gemeenteraad neemt een volumebesluit voor Grondbank I en II. De eerder genomen volumebesluiten blijven met deze verordening onaangeroerd.

Artikel 6

De realisatie van de beleidsdoelstelling waarvoor de grondbank ingezet wordt is leidend. De uitname van de gronden is afhankelijk van de mogelijkheden om gronden in een grondexploitatie te gaan ontwikkelen dan wel middels uitgifte aan derden. De boekwaarde mag de waarde in het economische verkeer, met inachtneming van de huidige bestemming niet overstijgen. Mocht hier sprake van zijn dan zal conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) een verliesvoorziening voor de desbetreffende onroerende zaak of onroerende opstal worden getroffen. De verliesvoorziening wordt separaat opgenomen in de administratie. Bij inbreng van de onroerende zaak wordt de voorziening ingebracht in de voorziening grondexploitaties. Het niet benodigde deel om te komen tot een budgettaire grondexploitatie leidt tot en voordeel bij het resultaat grondzaken (ter verrekening met de reserve grondzaken) Uitgangspunt 18 van het grondbeleid is leidend bij de tijdelijke exploitatie van de onroerende zaken en opstallen. De jaarlijkse kosten (inclusief rente) en opbrengsten die verband houden met het beheer en eigendom van de gronden worden ten laste van het jaarresultaat gebracht.

Artikel 7

Jaarlijks wordt gerapporteerd aan de raad over in de grondbank I en II aanwezige onroerende zaken en roerende opstallen op de rapportage datum en de inbreng (bij – mutaties) en uitnamen (af-mutaties) in de periode tussen de rapportagedatum en de voorgaande rapportage. De rapportage wordt overlegd met voorstel tot geheimhoudingsplicht. Het is voor het economische en financieel belang van de gemeente Groningen nadelig als de markt op de hoogte is welke onroerende zaken en roerende opstallen de gemeente Groningen in portefeuille heeft, waarvoor en hoeveel.

Artikel 8

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 9

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van 28 maart 2018.

De voorzitter

De griffier

Peter den Oudsten

Toon Dashorst