

## Raadsvoorstel

Onderwerp **Verordening Grondbank gemeente Groningen 2018**

Registratienr. 6708626 Steller/telnr. Thea Hoefnagel / 8374 Bijlagen 2

Classificatie	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar		
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadsc commissie	R&W

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Verordening Grondbank gemeente Groningen 2018 vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Grondbankverordening gemeente Groningen 2012;
- II. dit besluit bekend te maken via de gemeenschappelijke voorziening overheidspublicaties en een dag na publicatie in werking te laten treden;
- III. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- IV. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

### Samenvatting

In de verordening Grondbank gemeente Groningen zijn de spelregels vastgelegd voor de werking van de Grondbank. De ter besluitvorming voorgelegde verordening Grondbank vervangt de Grondbank verordening Gemeente Groningen 2012. In de nota grondbeleid 2017 is aangegeven de verordening te herzien. De wijzigingen in de verordening Grondbank hebben als doel om de verordening af te stemmen op het grondbeleid 2017 en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

De belangrijkste wijzigingen in de nieuw vast te stellen Verordening Grondbank hebben betrekking op de toevoeging van verwerving van roerende opstallen (artikel 2), toepassing van situationeel grondbeleid (lid3) en de wijziging van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) 2016 waarbij waardering tegen verkrijgingsprijs is toegestaan (artikel 4 en 6).

Voorgesteld wordt naast onroerende zaken ook roerende opstallen via de Grondbank te kunnen verwerven zoals woonboten, containers en andere tijdelijke bouwwerken. Deze uitbreiding is enerzijds nodig om verwervingen te kunnen realiseren ten behoeve van de uitvoering van de watervisie. Anderszijds is door het aanleggen van een meer striktere rechtmatigheidstoets de wijziging nodig. Opstallen die verplaatst kunnen worden vallen immers buiten het bereik van de onroerende zaken. De wijziging in artikel 3 wordt ingegeven door de keuze voor situationeel grondbeleid in de vastgestelde nota grondbeleid 2017. In deze nota is vastgelegd dat situationeel grondbeleid het nieuwe uitgangspunt is. 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, bijvoorbeeld bij de vaststelling van de omgevingsvisie "Next City", de afzonderlijke gebiedsvisies of uitvoeringsprogramma's. We stellen voor alleen aankopen te realiseren met behulp van de Grondbank die passen in het situationele grondbeleid. De wijziging met betrekking tot waardering tegen verkrijgingsprijs is nodig om de verordening in overeenstemming te brengen met de huidige waarderingsregels van het BBV.



## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

Naast het planologische instrumentarium, zoals visies, stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen (en straks bij de invoering van de Omgevingswet omgevingsvisies en -plannen in plaats daarvan) speelt het grondbeleid een belangrijke ondersteunende rol spelen bij het realiseren van de ambities en de ontwikkeling van de gemeente. De gemeente hanteert situationeel grondbeleid; afhankelijke van de situatie en context wordt voor de meest passend vorm van grondbeleid gekozen. Bij projecten en gebiedsontwikkelingen zal in een zo vroeg mogelijk stadium met uw raad worden gesproken of actieve grondverwerving aan de orde is. Ook binnen het situationeel grondbeleid blijft er ruimte om indien nodig als gemeente actief grondbeleid te voeren.

In de Grondbankverordening gemeente Groningen 2012 zijn de spelregels vastgelegd voor de werking van de Grondbank. De grondbank is een administratief instrument ten behoeve van de verwerving van onroerende zaken, die nodig zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Gronden worden in eerste instantie aangekocht en geadmistreerd in de Grondbank om vervolgens uitgenomen te worden ten behoeve van een specifieke exploitatie. Verwerving vindt plaats op basis van de uitgangspunten van het vastgestelde grondbeleid.

De grondbank is opgesplitst in grondbank I en II. De grondbank I heeft een plafond (een budgettaire ruimte) van € 27.227.000,--. Het plafond van grondbank II bedraagt € 9.700.000,--. Het risico grondzaken wordt meegenomen bij het bepalen van het benodigd weerstandsvermogen. Eventuele risico's kunnen worden opgevangen met het beschikbare weerstandsvermogen (o.a. reserve grondzaken en algemene egalisereserve). We gaan jaarlijks in de rapportage grondbank rapporteren over de aan- en verkopen gedurende het jaar en de aanwezige onroerende zaken en roerende opstallen op de rapportagedatum.

### Kader

---

Op grond van artikel 160, lid e, Gemeentewet is het College bevoegd tot het besluiten tot, en het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. De uitoefening van deze bevoegdheid kan pas plaatsvinden wanneer de Raad hiervoor voldoende middelen beschikbaar heeft gesteld. Naar aanleiding van de destijds vastgesteld Nota Grondbeleid is in 1990 de Grondbank ingesteld, die voor het College mogelijk maakt om gronden en panden te kunnen aankopen en om daarmee slagvaardig te kunnen optreden. Uitgangspunt 7 van het grondbeleid 2017 is dat het College de bevoegdheid heeft om strategisch aankopen te verrichten met behulp van de Grondbank en met inachtneming van de daarop van toepassing zijnde verordening van de Grondbank van de gemeente Groningen.

### Argumenten en afwegingen

---

De belangrijkste wijzigingen in de nieuw vast te stellen Verordening Grondbank hebben betrekking op de toevoeging van verwerving van roerende opstallen (artikel 2), toepassing van situationeel grondbeleid (lid 3) en de wijziging van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) 2016 waarbij waardering tegen verkrijgingsprijs is toegestaan (artikelen 4 en 6). Als eerste gaan we nader in op toevoeging van roerende opstallen en vervolgens de toepassing van situationeel grondbeleid en de BBV wijziging. In bijlage I is een was – wordt lijst opgenomen, waarin de integrale tekst van zowel de oude als de nieuwe verordening is weergegeven.

#### *Roerende opstallen*

Voorgesteld wordt naast onroerende zaken ook roerende opstallen via de Grondbank te kunnen verwerven zoals woonboten, containers en andere tijdelijke bouwwerken. Deze uitbreiding is enerzijds nodig om verwervingen te kunnen realiseren ten behoeve van de uitvoering van de watervisie. Anderszijds is door het aanleggen van een meer striktere rechtmatigheidstoets de wijziging nodig. Opstallen die verplaatst kunnen worden vallen immers buiten het bereik van de onroerende zaken.

#### *Situationeel grondbeleid*

De wijziging in artikel 3 wordt ingegeven door de keuze voor situationeel grondbeleid in de vastgestelde nota grondbeleid 2017. Deze nota heeft een werkingsduur van in principe zes jaar. In deze nota is vastgelegd dat situationeel grondbeleid het uitgangspunt is voor het grondbeleid 2017. Afhankelijk van de situatie en de context wordt voor de meest passende vorm van grondbeleid gekozen.



In de verordening 2012 was in artikel 3 opgenomen dat verwervingen zijn gebaseerd op een verwervingsplan dan wel de door u vastgestelde Structuurplannen, ontwikkelingsvisies, gebiedsvisies of bestemmingsplannen. In de afgelopen jaren zijn we, mede vanwege de crises terughoudend geweest met het verwerven van onroerende zaken. Bij de verwervingen, zoals de Post NL locatie en de Europaweg hebben wij u bij de besluitvorming tot aankoop of achteraf geïnformeerd. Voor de verwervingen in het Stationsgebied (Parkweg) hebben wij u vooraf meegenomen in de keuze van het te voeren grondbeleid in het raadsvoorstel "Gebiedsontwikkeling Stationsgebied Zuid"

Bij de uitvoering van deze verordening willen wij dat ook doen. In uitgangspunt 4 van het grondbeleid is opgenomen dat wij bij projecten en gebiedsontwikkelingen in een zo vroeg mogelijk stadium met u gaan bespreken of actieve grondverwerving aan de orde is. Zodra er voldoende inzicht is om de keuze voor het grondbeleid te bepalen, willen wij u bij de vaststelling van de omgevingsvisie "Next City", de afzonderlijke gebiedsvisies of uitvoeringsprogramma's vooraf bij deze keuze van het te voeren grondbeleid betrekken. Ook willen wij u bij **aankopen die hier buiten vallen** zoveel mogelijk bij de besluitvorming betrekken. Ter bevordering van de van de transparantie en inzichtelijkheid wordt naast de informatie vooraf, jaarlijks achteraf verslag gedaan in de verantwoording aan de raad (artikel 7).

#### *Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)*

De wijziging met betrekking tot waardering tegen verkrijgingsprijs is nodig om de verordening af te stemmen op de huidige waarderingsregels van het BBV. Door een wetswijziging wordt vanaf 2016 de strategische grondvoorraad ondergebracht onder de Materiële vaste activa – gronden en terreinen en/of panden. Vanaf deze periode worden gronden en onroerende zaken gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaarde bij huidige bestemming. In de verordening 2012 was opgenomen dat de waardering plaatsvond tegen een toekomstig te realiseren bestemming.

#### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Niet van toepassing.

#### **Financiële consequenties**

---

De vaststelling van de nieuwe verordening heeft geen directe financiële consequenties. De huidige plafondhoogtes van Grondbank I (27,2 miljoen euro en Grondbank II (9,7 miljoen euro) worden niet gewijzigd. Bij nieuwe verwervingen geldt dat aankoop via de grondbank plaatsvindt op basis van waardering bij huidige bestemming. Voorafgaand aan de aankoop wordt de financiële haalbaarheid zoveel als mogelijk getoetst door middel van een tentatieve grondexploitatieopzet, dan wel door middel van een rendementsberekening.

#### **Overige consequenties**

---

Geen.

#### **Vervolg**

---

Nadat uw raad de nieuwe verordening heeft vastgesteld, wordt deze naar het college van Gedeputeerde Staten verzonden. De vaststelling van de nieuwe Verordening Grondbank gemeente Groningen 2018 betreft een aanpassing in de regelgeving omtrent de financiële systematiek en is daarmee onderhevig aan de Wet algemene regels herindeling (ARHI). Ook moet de nieuwe verordening worden gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

**BIJLAGE 1 WAS – WORDT LIJST**

<b>Was</b>	<b>Wordt</b>
Artikel 1 1. Onder Grondbank wordt verstaan een onder die naam als financieringsbron geadmistreerde hoeveelheid financiële middelen	Onder Grondbank I en II wordt verstaan een financieringsbron, waarmee aankopen in onroerende zaken en roerende opstallen worden gefinancierd
Artikel 2 1. De middelen geadmistreerd in de Grondbank kunnen enkel worden aangewend voor de verkrijging van onroerende zaken 2. Aanwending (Grondbank) zal voorts slechts plaatsvinden voorzover verwacht mag worden dat de voor de onroerende zaak te boeken waarde, de waarde in het economisch verkeer, met in achtneming van de te realiseren bestemming, niet zal overstijgen.	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 verkrijgingsprijs 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 verkrijgingsprijs 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.
Artikel 3 1. De voor financiering door middel van Grondbank in aanmerking komende onroerende zaken zijn aangegeven op het vigerende verwervingsplan. Het verwervingsplan wordt door de raad vastgesteld 2. Op de in lid 1 genoemde verweringsplan worden die onroerende zaken geregistreerd, die ter realisering van door de gemeenteraad geaccordeerde plangebieden dan wel ontwikkelingslocaties in gemeentelijk eigendom dienen over te gaan. 3. Ten behoeve van de in lid 2 genoemde eigendomsoverdracht kan de gemeenteraad een delegatiebesluit nemen	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. 2. <b>De aankoop van onroerende zaken en roerende opstallen is gebaseerd op een raadsbesluit voor het te voeren verwervingsbeleid c.q. aankoopbeleid voor het desbetreffende plan c.q. gebied. Voor aankopen die hier buiten vallen, zal het College de raad informeren vooraf dan wel direct nadat het College het besluit over de aankoop heeft genomen.</b>
Artikel 4 1. De grondbank bestaat uit twee afzonderlijk te administreren onderdelen, genaamd Grondbank I en II. 2. Tussentijds kunnen boekingen van Grondbank I van en naar Grondbank II plaatsvinden. 3. In de administratie zal per onroerende zaak de boekwaarde zowel als de waarde in het economisch verkeer worden verantwoord 4. De in lid 3 vermelde waarden zullen jaarlijks worden geadmistreerd.	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.



Was	Wordt
<p>Artikel 5</p> <p>1. Ter voeding van de Grondbank I en II neemt de gemeenteraad een volumebesluit.</p> <p>2. De in lid 1 genoemde volumebesluiten omvatten tevens het beschikbaar stellen van een lening als voeding van Grondbank I en Grondbank II.</p>	<p><u>Artikel 5</u></p> <p>1. De gemeenteraad neemt een volumebesluit voor Grondbank I en II.</p>
<p>Artikel 6</p> <p>1. Door middel van de Grondbank gefinancierde onroerende goederen komen in aanmerking voor inbreng in een grondexploitatie dan wel uitgifte aan derden</p> <p>2. Bij de in lid 1 genoemde inbreng vindt verrekening plaats voor minimaal het aankoopbedrag met een opslag van 10%.</p> <p>3. Voorts vindt de in lid 1 genoemde inbreng voor maximaal de waarde in het economische verkeer, overeenkomstig de in de planopzet voorziene bestemming, plaats</p> <p>4. De in lid 1 genoemde uitgifte vindt plaats voor de waarde in het economische verkeer, met in achtneming van de te realiseren bestemming.</p> <p>5. De boekwaarde mag de waarde in het economische verkeer, met in achtneming van de te realiseren bestemming, niet overstijgen.</p> <p>6. Indien de boekwaarde de waarde in het economische verkeer, met inachtning van de te realiseren bestemming, overstijgt wordt een verliesvoorziening getroffen.</p> <p>7. De rentekosten en andere direct toe te rekenen kosten worden jaarlijks onder aftrek van de direct toe te rekenen opbrengsten geactiveerd, mits de boekwaarde niet hoger is dan de waarde in het economische verkeer, met in achtneming van de te realiseren bestemming.</p>	<p>Artikel 6</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Uitgifte aan derden vindt plaats tegen marktconforme voorwaarden.</p> <p>4. De boekwaarde mag de waarde in het economische verkeer, met inachtning van de huidige bestemming, niet overstijgen.</p> <p>5. Indien de boekwaarde de waarde in het economische verkeer, met inachtning van de huidige bestemming, overstijgt wordt een verliesvoorziening getroffen.</p> <p>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.</p>
<p>Artikel 7</p> <p>1. Jaarlijks wordt gerapporteerd aan de raad over de administratie van de Grondbank.</p> <p>2. De in lid 1 genoemde rapportage bevat de weergave van de laatste berekende boekwaarden en waarden in het economische verkeer van de in grondbank geadmistreerde onroerende zaken</p>	<p>Artikel 8</p> <p>1. Jaarlijks wordt gerapporteerd aan de raad over de administratie van de Grondbank.</p> <p>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 opstallen wordt onder meer de op grond van lid 3 gemaakte afweging vermeld.</p>
<p>Artikel 8</p> <p>1. De verordening kan worden aangehaald als “Verordening Grondbank gemeente Groningen 2012”</p>	<p>Artikel 8</p> <p>1. Deze verordening kan worden aangehaald als “Verordening Grondbank gemeente Groningen 2018</p>

Was	Wordt
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 Grondbankverordening 2012 gemeente Groningen ingetrokken.	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

Was	Wordt
<p><b><u>ALGEMENE TOELICHTING</u></b></p> <p>De grondbank is een instrument om het actief grondbeleid vorm te geven en aankopen te realiseren. De grondbank is nodig om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cumulatief verschuiven van risico's naar de toekomst te vermijden</li> <li>- te voorkomen dat rente op rente wordt betaald</li> <li>- aankopen te financieren</li> <li>- vermijden van speculatie en</li> <li>- het mogelijk te maken dat een delegatiebesluit ten behoeve van aankopen wordt genomen</li> </ul> <p>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. Daarnaast wordt gewerkt met een verwervingsplan.</p>	<p><b><u>ALGEMENE TOELICHTING</u></b></p> <p>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.</p> <p><u>Uitgangspunt 7</u>  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.</p> <p>De grondbank is een instrument om het actief grondbeleid vorm te geven en aankopen te realiseren. De grondbank is nodig om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- slagvaardig te kunnen zijn op de vastgoedmarkt</li> <li>- cumulatief verschuiven van risico's naar de toekomst te vermijden</li> <li>- aankopen te financieren en</li> <li>- vermijden van speculatie</li> </ul> <p>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.</p>



#### 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

	<p>weg te nemen en daarmee ontwikkelingen mogelijk te maken;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vanwege aansluiting aan huidig bezit (buurmans grond);</li><li>- om in geval van marktfalen mogelijkheden te hebben;</li></ul> <p>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.</p> <p>Voor het maken van een goede keuze kan beantwoording van deze vragen een richting geven:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Draagt het initiatief bij aan het vervullen van een bestuurlijke ambitie of doelstelling?</li><li>2. Kan of wil de markt het initiatief zelf op een goede manier oppakken, al dan niet met een gemeentelijke stimulans?</li><li>3. Is een tijdige en integrale realisatie van het initiatief gewenst?</li><li>4. Wat is het risicoprofiel van het initiatief?</li><li>5. Hoe zitten de grondposities met betrekking tot het initiatief in elkaar?</li></ol>
--	--



**ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

<b>Was</b>	<b>Wordt</b>
<p><u>Artikel 1</u> Met dit artikel treedt de grondbank in werking. De grondbank bevat middelen waarmee financiering zal plaatsvinden.</p>	<p><u>Artikel 1</u> In dit artikel wordt een definitie van de Grondbank gegeven.</p>
<p><u>Artikel 2</u> De middelen in de Grondbank kunnen maar beperkt voor financiering worden aangewend. Voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- onroerende zaken</li><li>- waarvan de boekwaarde lager dan of gelijk aan de waarde in het economische verkeer zal zijn.</li></ul> <p>Dat wil zeggen dat de Grondbank enkel zal worden ingezet ten behoeve van het gemeentelijke actieve dan wel passieve grondbeleid. De aankopen van de grondbank zijn bestemd voor de realisering van vastgestelde plangebieden. De plangebieden zijn vastgelegd in onder meer het Structuurplan, Meerjaren Uitvoeringsplan Structuurvisie, Ontwikkelingsvisie en bestemmingsplannen, waarover de gemeenteraad heeft besloten.</p>	<p><u>Artikel 2</u> De middelen in de Grondbank kunnen maar beperkt voor financiering worden aangewend voor :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- onroerende zaken en</li><li>- roerende opstallen.</li></ul> <p>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.</p> <p>Initieel vind 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.</p> <p>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)</p>

Was	Wordt
<p><u>Artikel 3</u> De gemeenteraad heeft de bevoegdheid tot het nemen van aankoopbesluiten. Het is echter mogelijk en zoals in de nota Grondbeleid is aangegeven ook gewenst, dat de gemeenteraad die bevoegdheid delegeert. Om desalniettemin voor de gemeenteraad mogelijk te maken “de vinger aan de pols de houden”, dient er een systematisch overzicht van uit de Grondbank gefinancierde aankopen te zijn. Dat gebeurt in de vorm van een zogenaamde verwervingsplan. Verder wordt in dit artikel de voorwaarde geschapen om met delegatie uit de voeten te kunnen. Omdat openbaarmaking van de verwervingsplan schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente Groningen, wordt het verwervingsplan conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd.</p>	<p><u>Artikel 3</u> <b>In de nota grondbeleid 2017 is situationeel grondbeleid het uitgangspunt. Afhankelijk van de situatie en de context wordt voor de meest passende vorm van grondbeleid gekozen. Als er voldoende inzicht is om een keuze voor het grondbeleid te bepalen zal het College de Raad bij de vaststelling van de omgevingsvisie, de afzonderlijke gebiedsvisies, uitvoeringsprogramma’s of besluiten met ruimtelijke impact betrekken bij de keuze van het te voeren verwervingsbeleid c.q. aankoopbeleid voor het desbetreffende gebied. Het College informeert de Raad over de strategische aankopen die hier buiten vallen zo mogelijk vooraf of direct nadat het aankoopbesluit door het College is genomen.</b> 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.</p>
<p><u>Artikel 4</u> 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.</p>	<p><u>Artikel 4</u> 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.</p>
<p><u>Artikel 5</u> Nadat is vastgelegd waarvoor de middelen in de bank worden aangewend en hoe daarover verantwoording wordt afgelegd, kan de voeding van de bank worden geregeld.</p>	<p><u>Artikel 5</u> De gemeenteraad neemt een volumebesluit voor Grondbank I en II. De eerder genomen volumebesluiten blijven met deze verordening onaangeroerd.</p>



Was	Wordt
<p><u>Artikel 6</u> 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. Hiervoor werd al geregeld dat dekking gegarandeerd is. Maar die dekking moet dan nog wel geëffectueerd worden. En wel op zodanige wijze dat die gegarandeerd blijft. De boekwaarde mag de waarde in het economische verkeer, met inachtneming van de te realiseren bestemming niet overstijgen. Mocht hier sprake van zijn dan zal conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) een voorziening getroffen worden. De jaarlijkse kosten (inclusief rente) en opbrengsten die verband houden met het beheer en eigendom van de gronden worden geactiveerd. Als de waarde in het economische verkeer, met inachtneming van de te realiseren bestemming, de boekwaarde overstijgt dan is het niet langer mogelijk om het saldo te activeren. De gronden worden dan, conform het grondbeleid automatisch in grondbank I geplaatst.</p>	<p><u>Artikel 6</u> 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 opstellen. 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.</p>
<p><u>Artikel 7</u> In artikel 4 wordt geregeld dat de administratie moet voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen. Op basis van deze administratie wordt de rapportage Grondbank opgesteld. Met deze rapportage wordt verantwoording afgelegd aan de Raad. Omdat openbaarmaking van de verwervingsplan schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente Groningen, wordt de rapportage Grondbank conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd.</p>	<p><u>Artikel 7</u> Jaarlijks wordt gerapporteerd aan de raad over in de grondbank I en II aanwezige onroerende zaken en roerende opstellen 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 opstellen de gemeente Groningen in portefeuille heeft, waarvoor en hoeveel.</p>
<p><u>Artikel 8</u> Dit artikel behoeft geen toelichting.</p>	<p><u>Artikel 8</u> Dit artikel behoeft geen toelichting.</p>
<p><u>Artikel 9</u> Dit artikel behoeft geen toelichting</p>	<p><u>Artikel 8</u> Dit artikel behoeft geen toelichting.</p>

## **VERORDENING GRONDBANK GEMEENTE GRONINGEN 2018**

### 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 verkrijgingsprijs 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 verkrijgingsprijs 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 aankoop van onroerende zaken en roerende opstallen zijn passend binnen het vigerende grondbeleid. Het college maakt per verwerving een afweging over de aankoop.
2. **De aankoop van onroerende zaken en roerende opstallen is gebaseerd op een raadsbesluit voor het te voeren verwervingsbeleid c.q. aankoopbeleid voor het desbetreffende plan c.q. gebied. Voor aankopen die hier buiten vallen, zal het College de raad informeren vooraf dan wel direct nadat het College het besluit over de aankoop heeft genomen.**

### 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 opstallen 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. milieuocontouren 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

**In de nota grondbeleid 2017 is situationeel grondbeleid het uitgangspunt. Afhankelijk van de situatie en de context wordt voor de meest passende vorm van grondbeleid gekozen. Als er voldoende inzicht is om een keuze voor het grondbeleid te bepalen zal het College de Raad bij de vaststelling van de omgevingsvisie, de afzonderlijke gebiedsvisies, uitvoeringsprogramma's of besluiten met ruimtelijke impact betrekken bij de keuze van het te voeren verwervingsbeleid c.q. aankoopbeleid voor het desbetreffende gebied. Het College informeert de Raad over de strategische aankopen die hier buiten vallen zo mogelijk vooraf of direct nadat het aankoopbesluit door het College is genomen.**

De aankopen ten laste van de grondbank voldoen aan de uitgangspunten van 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. 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.



Jaarlijks wordt 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.

#### 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