

Afdeling	: R&E- Ruimte en Economie/F&C - Financiën	B&W-voorstel: DJ-2109953
Naam opsteller voorstel	: Roy Thijssen/Mia Aerds	Zaaknummer: 2109946
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Budget strategische verwerving gronden.

Voorstel

1. De raad voor te stellen om een investeringsbudget voor strategische verwerving gronden beschikbaar te stellen.
2. Daarvoor een bedrag van € 5.000.000, - beschikbaar te stellen.
3. Verantwoording via reguliere planning & control instrumenten te laten verlopen.

Inleiding

De gemeente heeft de wens om meer handelingsruimte te creëren op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen en met name op het gebied van grondverwerving. Op diverse beleidsterreinen zijn opgaves. Vanuit met name de opgaves Wonen, Economie, Energie, Klimaat en Landelijk gebied ontstaat er vraag naar ruimte.

Beoogd(e) doel(en)

Door meer handelingsruimte bij verwerving van (strategische) grond (grondtransacties) te hebben, kan de gemeente sneller inspelen op ruimtelijke ontwikkelingen. Het zou meer regie geven aan het college en geeft de mogelijkheid om snel te handelen en kansen te benutten die zich soms maar kort voordoen.

Te behalen resultaten

Een investeringsbudget van 5 miljoen ten behoeve van grondtransacties.

Uit te voeren activiteiten

Verwerven van grond.

Argumenten

1.1 Budget strategische aankoop gronden

De gemeente Weert heeft relatief weinig grond in eigendom die beschikbaar is om in te brengen in (potentiële) grondexploitatie of die met eigenaren geruild kan worden om

Weert, 5 juni 2023	S		B	W	W	W	W	W
	HvdB		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						


Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 19 september 2023

Nummer: 2

De secretaris, 

gronden voor een exploitatie vrij te krijgen. Daarnaast kan een grondpositie van de gemeente gunstig zijn als onderhandelingspositie in een grondexploitatie van derden.

Daar waar mogelijkheden zich voordoen om tot grondtransacties over te gaan moet de gemeente Weert de kansen benutten. Meestal vergt dit een snel handelen in een markt waar de concurrentiepositie van de gemeente onder druk staat en kansen om gronden te verwerven zich maar kort voordoen. En daarom is het belangrijk dat de gemeente middelen beschikbaar heeft zodat er snel op de kansen ingespeeld kan worden.

1.2 Een (algemeen) acquisitiebudget

In de praktijk moeten, door het ontbreken van een (algemeen) acquisitiebudget, relatief kleine transacties vooraf door de raad bekrachtigd worden terwijl er inhoudelijk geen reden is om aan te nemen dat er wensen of bedenkingen bij de transacties zijn. Door de beschikbaarstelling van het budget met de daarbij geldende afspraken met betrekking tot verantwoording is dit niet meer noodzakelijk.

1.3 Het realiseren van ambities en doelen

In de strategische visie hebben we uitgesproken dat we willen groeien. In de nog vast te stellen Omgevingsvisie Weert wordt daarop doorgepakt. De Omgevingsvisie beschrijft een aantal ambities en doelen waar we de komende jaren aan gaan werken. Om de ambities waar te kunnen maken, is de beschikbaarheid van grond in de gemeente Weert van groot belang. En daarmee krijgen we een betere sturing op onze opgaven.

2.1 Investeringsbudget ter hoogte van € 5 miljoen.

Op grond van artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het doen van private rechtshandelingen (transacties onroerend goed, sluiten van exploitatieovereenkomsten, publiek-private samenwerkingsovereenkomsten).

Het college geeft vooraf inlichtingen over de uitoefening van die bevoegdheid, als de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval neemt het college geen besluit zonder dat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. (Art. 169 lid 4 Gemeentewet).

In de Nota Grondbeleid 2020 zijn criteria opgenomen waarmee de raad de mogelijkheid krijgt om wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij grondtransacties (verwerving, verkopen & ruilingen). Via de Nota Grondbeleid is deze grens voor het moment waarop de raad gevraagd wordt om wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij aan- en verkoop van grond (eventueel met opstallen) en grondruil gelegd bij € 1.000.000, -. Dit staat echter los van het budgetrecht van de raad en zonder budget heeft het college geen bevoegdheid om grond te verwerven, ongeacht hoe hoog het bedrag van de grondverwerving is.

In de praktijk betekent dit dat het college bevoegd is om grond te verwerven in een grondexploitatie aangezien hier vanuit de grondexploitatiebudget voor is.

Voor situaties waarbij het wenselijk is om gronden en eventuele opstallen aan te kopen of tot ruiling over te gaan voor percelen die buiten vastgestelde grondexploitaties vallen, maakt het ontbreken van een budget dus een afzonderlijk raadsbesluit noodzakelijk.

Op basis van de prijsontwikkelingen en het aantal transacties dat ingeschat wordt is het voorstel om het bedrag vast te stellen op € 5 miljoen. Door de raad wordt dan een investeringsbudget beschikbaar gesteld om grondtransacties (met eventuele opstallen) mogelijk te maken.

2.2 Voorwaarden inzet investeringsbudget.

Ten aanzien van de besteding van het investeringsbudget worden de volgende regels in acht genomen:

1. Alleen het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om ten laste van het investeringsbudget een verwerving van percelen uit te voeren met uitsluiting van de verwervingen waarvoor op basis van art. 169 lid 4 Gemeentewet de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
2. De door het college te nemen besluiten tot verwerving van percelen kunnen betrekking hebben op initiatieven waarbij er sprake is van een strategisch belang.
3. De door het college te nemen besluiten tot verwerving van percelen kunnen betrekking hebben op percelen waar bijvoorbeeld legalisering van bestaand gebruik of correcties van perceelsgrenzen van toepassing is.
4. Als door de raad een besluit wordt genomen tot vaststelling van een exploitatieopzet voor woningbouw of bedrijfslocatie worden de hiervoor verworven gronden via de balans gecorrigeerd naar de betreffende grondexploitatie.
5. Verwerving betreft financieel gezien de grondprijs verhoogd met aanvullende kosten (taxaties, advieskosten, notariskosten, etc.).

3. Verantwoording via reguliere planning & control instrumenten.

Het investeringsbudget 'Grondverwerving' is (conform het zogenaamde 'Raamkrediet') een budget dat niet afgesloten wordt, maar het betreft een permanent budget. Wat betreft systematiek kan dan verantwoord worden in bestaande P&C documenten. De verantwoording over het budget vindt plaats in Meerjaren Perspectief Grondexploitaties & Vastgoed en de paragraaf Grondbeleid in de jaarrekening.

Zodra het budget (gedeeltelijk) besteed wordt, moet het ook weer aangevuld worden. Aanvullend budget kan op verschillende momenten aangevraagd worden, maar in ieder geval in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties & Vastgoed. Dit is echter maar één moment in het jaar. Mocht het nodig zijn om aanvullend budget gedurende het jaar aan te vragen, kan dat in één van de andere P&C producten of met een afzonderlijk raadsbesluit.

Kanttekeningen en risico's

1. Liquiditeitsplanning

Het gevraagde investeringsbudget raakt de begroting niet maar heeft wel gevolgen voor de liquide middelen en daarmee de liquiditeitsplanning.

2. Ambities en doelstellingen zijn niet haalbaar

Zonder middelen kunnen we geen actief grondbeleid hanteren. Daarmee worden wij te afhankelijk van marktpartijen en kunnen wij onvoldoende sturen op het realiseren van onze ambities en doelen. Vanwege de grote opgaven en ambities, ook vanuit rijk en provincie, zijn ook deze partijen gronden aan het verwerven met als risico opdrijving van grondprijs. Afstemming en/of samenwerking met deze partijen is noodzakelijk.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Aangekochte grond dient, volgens de verslaggevingsvoorschriften en de voorschriften in de financiële verordening, altijd geactiveerd te worden. Op het budget wordt niet afgeschreven en hierdoor heeft het geen impact op de gemeentelijke begroting, maar wel op de liquide middelen van de gemeente. Afschrijvingslasten zijn niet van toepassing en toegerekende rente heeft geen effect op het begrotingsaldo.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E Roy Thijssen, Strategisch adviseur ruimte

R&E Orte Hermus Senior planeconoom

R&E vastgoed Ben van der Aa Senior beleidsadviseur vastgoed

F&C Leen Knapen-Simonis Coördinator interne controle
F&C Mark Schroeten Specialist grondexploitatie

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Planning

Aanbieding voorstel aan gemeenteraad in vergadering van oktober 2023.

Evaluatie

Evaluatie vindt plaats via reguliere planning & control instrumenten.

Bijlage(n)

Niet van toepassing.