



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 702546

Onderwerp:	Krediet Strategische grondaankopen
Programma:	5. Algemene dekkingsmiddelen

Forum:	Technisch blok (hamerstuk)	
Portefeuillehouder	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Senneker, Bert	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 3.000.000,-- voor strategische grondaankopen.
2. Het college de bevoegdheid te verlenen om strategische grondaankopen te doen tot een bedrag van € 450.000,-- (is momenteel € 350.000,--) per aankoop.
3. De maximale omvang van de Reserve Strategische aankopen te verhogen naar € 1.500.000,-- (is momenteel € 1.000.000,--).
4. De kapitaallasten van de grondaankopen worden gedekt door de reserve strategische aankopen, maar als de gronden opbrengsten genereren worden de kapitaallasten ten laste gebracht van de kostenplaats waar de opbrengsten worden geboekt.
5. De kosten van de aankoop en eventuele afwaardering ten laste te brengen van de Reserve Strategische aankopen.
6. Kosten voorafgaand aan een eventuele aankoop ten laste te brengen van de Reserve Strategische aankopen.
7. Anticiperende aankopen (vooruitlopend op een door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitatie) te behandelen als een strategische aankoop.
8. Aankoop reguliere pacht en erfpacht te behandelen als een strategische aankoop.
9. De begroting 2024 dienovereenkomstig te wijzigen (bijlage 1, begrotingswijziging 2024 - 22)

Inleiding

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2017 Gemeente Zutphen in februari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het volgende:

1. Ons grondbeleid is gericht op het adequaat ondersteunen van de realisatie van ons ruimtelijke en maatschappelijke beleid. Grondbeleid geeft aan hoe wij omgaan met onze gronden om sturing en beheersing van de ruimtelijke opgaven van de gemeente te faciliteren. Grondbeleid beschrijft waarom wij grond in eigendom hebben, waarom en hoe we grond verwerven, transformeren, beheren en uitgeven.
2. Wij bepalen per geval en locatie onze rol.
3. Voor een goede uitvoering van het grondbeleid is het noodzakelijk om grond tijdig en tegen de juiste voorwaarden te verwerven. Daarom is het van belang dat de raad het college in staat stelt om (zo vroeg en snel mogelijk) op de grondmarkt te acteren.
4. Er is sprake van een strategische aankoop als de verworven gronden bedoeld zijn om de grondportefeuille aan te vullen met als doel de nodige flexibiliteit in te bouwen. Een aankoop kan zowel een verbetering van de omvang als de spreiding beogen. De aan te kopen strategische gronden zijn niet gebonden aan een specifieke locatie. Ze kunnen ingezet worden om ontwikkelingen elders mogelijk te maken.
5. Over strategische aankopen moet meestal in korte tijd in vertrouwelijkheid worden beslist, veelal om private partijen voor te zijn. Daarom is het noodzakelijk dat het college over een bepaald mandaat beschikt.
6. In de Nota grondbeleid Zutphen 2017 is opgenomen dat het college strategische aankopen mag doen tot € 350.000,-. Dit komt ten laste van de Reserve Strategische aankopen. Als deze reserve een omvang heeft groter dan € 1 miljoen, gaat het meerdere naar de Reserve GZ exploitatieresultaten. Om de grondportefeuille te kunnen managen wordt de Reserve Strategische aankopen gevoed met de opbrengsten van grondverkoop. Zodoende kunnen grondaankopen plaatsvinden vanuit de Reserve Strategische aankopen.

Er spelen nu een aantal ontwikkelingen die om een aanvulling van bovenstaand besluit vraagt. Met de komst van de Omgevingsvisie is duidelijk geworden dat er vele (ruimtelijke) opgaven liggen. Op het gebied van wonen, werken, leven & sterven, recreëren, verkeer & vervoer, natuur, cultuur, zorg of onderwijs. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken zijn wij actief op de grondmarkt (binnen de kaders van ons vastgesteld grondbeleid). Waar we in de praktijk tegenaan lopen is dat het aanvragen van een krediet veel tijd kost. Terwijl het geld in de reserve zit. Omdat wij niet slagvaardig kunnen handelen lopen wij soms aankopen mis. Daarnaast geeft het onzekerheid bij gebruikers (agrariërs) die wij willen compenseren met ruilgronden.

Beoogd effect

Met het beschikbaar stellen van het krediet en het aanscherpen van de overige voorwaarden kunnen wij slagvaardig en daadkrachtig opereren op de grondmarkt. Dit geeft sneller duidelijkheid aan verkopers. Het zorgt voor een betere omvang en spreiding van onze gronden. De kapitaallasten worden gedekt uit de Reserve Strategische aankopen.

Argumenten

1.1 Wij kunnen slagvaardiger en daadkrachtiger opereren op de grondmarkt.

Gronden worden doorgaans bij inschrijving verkocht. Door een voorbehoud te maken inzake de kredietverlening door de gemeenteraad, blijft de verkoper lang in onzekerheid over de definitieve verkoop en kiest hij er soms voor aan een andere partij te verkopen. Hiermee vergroten wij dus onze kans om gronden te kunnen verwerven, en kunnen wij beter sturen op een betere omvang en spreiding van onze gronden.

1.2 Wij kunnen sneller duidelijkheid verschaffen aan toekomstige gebruikers.

Als gemeente hebben wij veel (ruimtelijke) ambities, vastgelegd in onze (nog vast te stellen) Omgevingsvisie. Dit betekent niet alleen dat we extra grond nodig hebben, maar ook dat niet alle gebruikers op de gewenste locatie zitten. Daar hebben we ruilgronden voor nodig. Om de huidige gebruikers niet te lang in onzekerheid te laten zitten, is het noodzakelijk sneller te kunnen handelen op de grondmarkt.

2.1 De grondprijzen zijn gestegen.

Wij zijn niet als enige speler actief op de grondmarkt. Naast de gebruikelijke commerciële partijen (ontwikkelaars, grondspeculanten) hebben ook andere overheidsinstanties grond nodig om hun doelstellingen te kunnen realiseren. Denk aan de provincie die een natuuropgave heeft. Dit heeft een prijsopdrijvend effect.

3.1 De gemiddelde transactieprijs is toegenomen.

Door de prijsstijging van de grond is een hoger maximale omvang van het krediet nodig om een gelijk aantal transacties per jaar te realiseren.

4.1 Het resultaat van een aankoop is op deze manier inzichtelijk.

De aangekochte gronden worden volgens de huidige regels gewaardeerd onder de MVA (Materiële Vaste Activa). Volgens de kaders in de Nota financieel beleid worden de kapitaallasten berekend. Omdat het om strategische aankopen gaat, worden de gronden niet gelijk uitgegeven voor hun uiteindelijke functie. Door de structurele kosten en opbrengsten op dezelfde kostenplaats te boeken, wordt inzichtelijk wat het financiële resultaat van de aankoop is.

5.1 Gronden moeten worden gewaardeerd tegen marktwaarde.

De aangekochte gronden worden volgens de huidige regels gewaardeerd onder de MVA (Materiële Vaste Activa). De aankopen die worden gedaan, zullen niet altijd tegen marktwaarde plaatsvinden. Stel we kopen agrarische gronden aan vanwege de stikstofrechten. Wij moeten deze dan waarderen tegen agrarische waarde, terwijl de aankoopprijs mogelijk hoger is. Dit verschil dient direct afgewaardeerd te worden. Dit gebeurt ten laste van de Reserve Strategische aankopen.

6.1 Niet iedere inschrijving leidt tot een aankoop.

Wij zullen niet altijd de meest gunstige inschrijver zijn voor de verkoper. Maar hebben dan wel kosten gemaakt. Denk aan taxatiekosten, advieskosten, etc. Alle kosten voorafgaand aan een eventuele koop worden ten laste gebracht van de Reserve Strategische aankopen.

7.1 Er is een grijs gebied tussen strategische aankopen en anticiperende aankopen.

Er is sprake van anticiperend verwerven als er al ruimtelijke plannen zijn, maar deze nog niet concreet uitgewerkt zijn. Anticiperende aankopen worden tot op heden op basis van raadsbesluiten gedaan. Wanneer de grond nodig is voor de uitvoering van een nog door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitatie, is het college gemandateerd de gronden te verwerven binnen de kaders voor strategische aankopen.

8.1 Afkoop van reguliere pacht is vergelijkbaar met aankoop.

Bij reguliere pacht is de rechtspositie van de pachter vergelijkbaar met die van de eigenaar. Wanneer wij de pacht afkopen krijgen wij weer de volledige beschikking over de gronden, waardoor het te vergelijken is met een aankoop.

Kanttekeningen

1. De gemeenteraad draagt een deel van zijn bevoegdheden over aan het college.

De directe invloed op grondaankopen wordt hierdoor kleiner. Uiteraard geldt de bevoegdheid alleen binnen de geschetste kaders. Het college blijft verantwoording verschuldigd over de gedane aankopen (nu achteraf in plaats van vooraf).

Financiën

De omvang van de Reserve Strategische aankopen bedraagt momenteel € 1.000.000,--. Vanuit enkel de grondverkoop zal hij worden aangevuld tot het nieuwe maximum van € 1.500.000,--.

De aangekochte gronden worden volgens de huidige regels gewaardeerd onder de MVA (Materiële Vaste Activa). Volgens de kaders in de nota financieel beleid worden de kapitaallasten berekend. Deze komen ten laste van de verhuurde gronden/pachtgronden of de reserve strategische aankopen. De kapitaallasten zijn € 30.000,-- structureel (rente 1%).

Communicatie

N.v.t.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming kan het college overgaan tot aankoop van gronden. Hierover zal in de reguliere P&C cyclus verantwoording worden afgelegd.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

Ge702546 - Bijlage 1 - Begrotingswijziging 2024-22 Krediet strategische grondaankopenen

Stukken die ter inzage liggen

Geen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 702546;

gelet op artikel(en) 189 e.v. van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 3.000.000,-- voor strategische grondaankopen.
2. Het college de bevoegdheid te verlenen om strategische grondaankopen te doen tot een bedrag van € 450.000,-- (is momenteel € 350.000,--) per aankoop.
3. De maximale omvang van de Reserve Strategische aankopen te verhogen naar € 1.500.000,-- (is momenteel € 1.000.000,--).
4. De kapitaallasten van de grondaankopen worden gedekt door de reserve strategische aankopen, maar als de gronden opbrengsten genereren worden de kapitaallasten ten laste gebracht van de kostenplaats waar de opbrengsten worden geboekt.
5. De kosten van de aankoop en eventuele afwaardering ten laste te brengen van de Reserve Strategische aankopen.
6. Kosten voorafgaand aan een eventuele aankoop ten laste te brengen van de Reserve Strategische aankopen.
7. Anticiperende aankopen (vooruitlopend op een door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitatie) te behandelen als een strategische aankoop.
8. Afkoop reguliere pacht en erfpacht te behandelen als een strategische aankoop.
9. De begroting 2024 dienovereenkomstig te wijzigen (bijlage 1, begrotingswijziging 2024 - 22)

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,