

Emmeloord, 15 november 2017.

Onderwerp

nota's grondbeleid en kostenverhaal

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De nota grondbeleid vaststellen;
2. De nota kostenverhaal vaststellen;
3. De nota bovenwijkse voorzieningen 2015-2025 intrekken;
4. De nota apparaatskosten 2009 intrekken.

Inleiding

De reden om de nota's grondbeleid en kostenverhaal aan u voor te leggen is:

- vanwege veranderende wet- en regelgeving omtrent (actief en faciliterend) grondbeleid (zie bijlage 5);
- om het beleid rondom grondzaken op een juiste wijze uit te voeren;
- om de uitgangspunten en uitvoering van het kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen vast te leggen.

Grondbeleid

In 2009 heeft de gemeenteraad de "Nota Grondbeleid gemeente Noordoostpolder, Op de Voorgrond" 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. Deze benadering vertalen we in de nota Grondbeleid in situationeel / opgavegericht grondbeleid. Aanleiding voor een nieuwe nota zijn de veranderde maatschappelijke kaders, de gemeentelijke opgaven en gewijzigde bestuurlijke en wettelijke kaders. We geven in de nota de uitgangspunten en kaders weer, waarop wij ons handelen de komende jaren baseren.

Kostenverhaal

Met de nota Kostenverhaal legt de gemeente Noordoostpolder haar uitgangspunten vast voor de manier waarop zij grondexploitatiekosten verhaalt op initiatiefnemers en/of grondeigenaren bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze nota is een nadere uitwerking van de nota grondbeleid voor het onderdeel kostenverhaal op derden. Deze nota vervangt de nota's apparaatskosten 2009 en de nota bovenwijkse voorzieningen 2015-2025.

Doelstelling

Doelstelling van het grondbeleid is het zodanig sturing geven aan de inzet en het gebruik van grond dat daarmee gestelde doelen kunnen worden gerealiseerd. Grondbeleid is een

middel en geen doel op zich.

Doelstelling van het vastleggen van beleid rondom kostenverhaal op derden is om een afsprakenkader voor kostenverhaal bij derden vast te leggen zodat er sprake is van:

- eenduidigheid
- rechtszekerheid
- kostendekkendheid.

Argumenten

1.1 Herzien van bestaand beleid

Het beleid verdient een actualisatie gezien de veranderende omstandigheden ten opzichte van 2009, om op een effectieve wijze het gemeentelijk ontwikkelingsinstrumentarium in te kunnen zetten en in te kunnen spelen op de veranderingen op de grondmarkt. De huidige nota is tussentijds geëvalueerd. Een nota grondbeleid wordt eens in de 4 jaar herzien.

1.2. Inspelen op veranderende omstandigheden en doelstellingen

Het inzetten van grondbeleid om door de raad gestelde doelen te realiseren kan namelijk meerdere aanleidingen 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.

1.3 Rolbepaling afhankelijk van opgave en situatie

De gemeente bepaalt haar rol afhankelijk van opgave en situatie. Dit is een beleidskeuze die kan variëren van faciliterend tot indien nodig actief grondbeleid en alles wat daar tussen in zit. De huidige tijd vraagt om maatwerk en pragmatisch handelen. We bepalen per situatie of en zo ja, welke inzet van de gemeente noodzakelijk is. Variaties of mengvormen zijn denkbaar. Dit noemen we *situationeel / opgavegericht grondbeleid*. Bij situationeel / opgavegericht grondbeleid is het van belang om vooraf heldere kaders te scheppen waarbinnen kan worden gehandeld en waarbij het handelen transparant kan worden verantwoord. Deze zijn in de nota onder het kopje 'uitgangspunten voor situationeel / opgavegericht grondbeleid' weergegeven.

1.4 De beleidskaders, rollen en taken worden vastgelegd

In de gemeentewet worden de rollen en taken van vooral de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders gedefinieerd. Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) definieert nadere regels voor de begroting, meerjarenraming, jaarverslag en jaarrekening. In de nota grondbeleid heeft een uitwerking plaatsgevonden, op basis van deze algemeen geldende principes, die aangeeft op welke wijze taken en bevoegdheden worden vastgelegd.

De uitgangspunten zijn voor een deel een herbevestiging van bestaand beleid, andere zijn nieuw of geactualiseerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat het incidenteel mogelijk is om van de geformuleerde uitgangspunten af te wijken, onder de voorwaarde dat dit wordt gemotiveerd. Deze bevoegdheid komt toe aan het bevoegde orgaan.

Vooraf ten aanzien van een eventuele actieve rol staan de gemeente meer privaatrechtelijke instrumenten ter beschikking, is er in dat kader diverse wet- en regelgeving en dient de gemeente voor als dan het eigen beleid en de uitvoering op orde te hebben. Dat maakt dat ook in deze nota die aspecten veel aandacht behoeven. Dat doet echter niets af aan de essentie van de nota om situationeel /opgavegericht grondbeleid te voeren.

2.1 Gemeentelijke uitvoering van wetten en regels over kostenverhaal

In de nota Kostenverhaal is de gemeentelijke uitvoering en interpretatie van wetten en regels over kostenverhaal bij derden uitgewerkt. De gemeente had nog géén nota

kostenverhaal. De gemeente heeft wel een nota bovenwijkse voorzieningen en een nota apparaatskosten, die een deel van het kostenverhaal omvatten.

De gemeente Noordoostpolder heeft een voorkeur voor het sluiten van private overeenkomsten (kostenverhaal en eventuele locatie- en kwaliteitseisen), boven het vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan is een eventuele stok achter de deur. Deze handelwijze was reeds de praktijk, maar was slechts ten dele vastgelegd in een beleidsdocument.

2.2 & 3.1 Nieuwe BBV richtlijnen vragen om een herziening van bestaand beleid

In de notitie grondexploitaties van de commissie BBV van maart 2016 (zie bijlage 3) staan nieuwe richtlijnen over het sparen voor bovenwijkse voorzieningen. Dit mag niet meer middels een afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen. Sparen kan nog wel, maar dan via een door de raad in te stellen of ingestelde bestemmingsreserve zoals de algemene reserve grondexploitaties. Toevoegingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via de resultaatbestemming. Een bijdrage vanuit de grondexploitatie is afhankelijk van de drie criteria proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid, vastgelegd in de WRO afdeling 6.4. Hiermee komt de bestaande nota bovenwijkse voorzieningen 2015-2025 te vervallen.

4.1 De nota kostenverhaal bevat ook de gemeentelijke richtlijn over het verhaal van plankosten

De bestaande nota apparaatskosten wordt overbodig aangezien de gemeentelijke richtlijn voor plankosten een onderdeel is van de nota Kostenverhaal. De handelwijze bij het plankostenverhaal is niet gewijzigd.

Nieuw is de door het Rijk vastgestelde Plankostenplan in 2017. Deze plan, ter bepaling van de hoogte van de plankosten & VTU, is verplicht bij het vaststellen van een exploitatieplan. Deze plankostenplan kan richtinggevend zijn bij het sluiten van anterieure overeenkomsten.

Planning/vervolg

In hoofdstuk 1 van de nota grondbeleid zijn acties benoemd die nog nader uitgewerkt worden.

Financiële consequenties

Nota grondbeleid

De financiële implicaties van de nota grondbeleid zijn met name te vinden in hoofdstuk 6 en 7. We hebben daarmee het beleidsmatige kader op orde.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Deze notitie grondexploitaties en faciliterend grondbeleid (zie bijlagen 3 en 4) bevatten wijzigingen die vanaf 1 januari 2016 van kracht zijn voor de verslaggeving van grondexploitaties. Deze wijzigingen beogen een scheiding aan te brengen tussen publieke investeringen in de openbare ruimte en de investeringen die verband houden met de aankopen van gronden, het bouwrijp maken van grond en de uitgifte van bouwgronden. Een deel van de publieke investeringen in de openbare ruimte kan worden toegerekend, voor zover ze voldoen aan de criteria van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid. De (voor)investeringen in de publieke ruimte kunnen niet langer volledig gedekt uit de grondexploitaties. Hierdoor worden de risico's die samenhangen met grondexploitaties kleiner en is er daardoor minder weerstandsvermogen en minder reserves benodigd. Verder beoogt deze wijziging om de (meerjaren) begroting structureel beter op orde te brengen, doordat er rekening wordt gehouden met de rentelasten en afschrijvingen over de verwachte toekomstige gebruiksduur en waardoor er eventueel ruimte ontstaat voor mogelijke toekomstige vervanging. Over de consequenties van het BBV voor onze strategische grondvoorraad en actieve grondexploitaties hebben wij uw raad regelmatig geïnformeerd.

Wet Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen in werking getreden. Gemeenten worden belastingplichtig indien en voor zover zij een onderneming in fiscale zin drijven. De resultaten die worden behaald met de door de gemeente gedreven ondernemingen, zijn met ingang van 1 januari 2016 in principe met 25% vennootschapsbelasting belast (tarief tot en met € 200.000,-bedraagt 20%, daarboven 25%).

Nota kostenverhaal

De gespaarde bedragen in het fonds bovenwijkse voorzieningen zijn overgeheveld naar de algemene reserve grondexploitaties.

Bijlagen

1. Nota grondbeleid (verseon nummer 526307)
2. Nota kostenverhaal (verseon nummer 526306)
3. Notitie grondexploitaties 2016 BBV (verseon nummer 526304)
4. Notitie faciliterend grondbeleid 2016 BBV (verseon nummer 526305)
5. Oplegmemorandum (verseon nummer 528336)

Het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : De heer W.C. Haagsma
Steller : de heer N.M. van der Ende; 0527 63 34 78;
n.vanderende@noordoostpolder.nl en de heer R. Verboeket;
r.verboeket@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 november 2017,
no. 526308;

B E S L U I T:

1. De nota grondbeleid vast te stellen;
2. De nota kostenverhaal vast te stellen;
3. De nota bovenwijkse voorzieningen 2015-2025 in te trekken;
4. De nota apparaatskosten 2009 in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 18 december 2017.

De griffier, de voorzitter,