

AUDIT COMMISSIE BESLOTEN AGENDAPUNT UITGANGSPUNTEN NOTA GRONDBELEID WOERDEN 2023

Inhoud

- Veranderingen Nota t.o.v. laatste behandeling in de gemeenteraad begin 2022.
- Technische sessie november '22.
- Nota Grondbeleid Woerden 2023:
 - Nota in vogelvlucht
 - Verschil t.o.v. 'Vaste grond voor beleid'
 - Aandachtspunten/keuzes nieuwe Nota:
 - Keuze Grondbeleid;
 - Systematiek Algemene Reserve Grondbedrijf;
 - Strategisch verwervingsbeleid.

Veranderingen Nota t.o.v. laatste behandeling in de gemeenteraad begin 2022

- Begripwijzigingen;
- Jaartalnota is aangepast;
- Looptijd van vier jaar toegevoegd;
- Een scherpere omschrijving van de selectieprocedure ihkv Didam;
- Taalgebruik is aangepast.

Inhoudelijke wijzigingen:

- ! Bepaling systematiek minimale grens ARG;
- ! Afwijking van artikel 4 Financiële verordening in relatie tot ARG;
- ! Afwijking van artikel 6 Financiële verordening in relatie tot Strategisch verwervingsbeleid.

Vorig jaar (november 2022) was er een technische sessie.

Technische sessie november '22

Technische sessie op 9 november 2022 met leden van de gemeenteraad. Onder leiding van externe experts: Frank ten Have (voormalig partner Deloitte) en Rein-Aart van Vugt (partner Deloitte). Wethouder de Regt (Grondzaken) en de interne planeconomen waren ook aanwezig.

Onderwerp van deze avond was de 'nieuwe' nota grondbeleid (februari '22 teruggenomen).

Agenda van de technische sessie:

- Situationeel grondbeleid
- Strategische verwerving
- Sturing met grondbeleid
- Vaststellen Algemene reserve grondbedrijf
- Controlerende taak van de raad
- Motie "grip op geldstromen"

Technische sessie november '22

Situationeel grondbeleid

- *Externe experts zijn van mening dat dit de beste keuze is omdat er dan nog keuzevrijheid is per gebiedsontwikkeling.*

Strategische verwerving

- *Externe experts vinden de keuze voor dergelijk beleid logisch en vinden het bedrag passen bij een gemeente van onze grootte. Kwamen met de tip om de FV 2023 hierop na te gaan. Dit hebben wij gedaan is verderop in de presentatie te zien.*

Vaststellen Algemene reserve grondbedrijf

- *Externe experts vinden dat de ARG een gesloten systeem hoort te zijn om te voorkomen dat er ieder boekjaar heen en weer wordt geschoven met geld.*

Motie “grip op geldstromen”

- *Externe experts zijn van mening dat een structurele (positieve) bijdrage uit het Grondbedrijf niet verstandig is en onderbouwden hun mening met praktijkvoorbeelden uit het verleden bij andere gemeenten.*

Avond was naar tevredenheid van alle aanwezigen, om deze reden was er geen tweede technische sessie nodig eind november 2022.

NOTA GRONDBELEID WOERDEN 2023

NOTA IN VOGELVLUCHT

- **DEEL A**

1. Van grondhouding naar grondbeleid
2. Speelveld en de lokale context
3. De gereedschapskist
4. Keuze grondbeleid en afwegingskader

- **DEEL B**

5. Grondbedrijfsprocessen
6. Financiële en organisatorische kaders
7. Flankerende onderwerpen

VERSCHIL T.O.V. 'VASTE GROND VOOR BELEID'

- 'Vaste grond voor beleid' dateert uit 2006, 2011 vastgesteld addendum.
- Sinds 2011 veel wijzigingen geweest op het gebied van wet- en regelgeving:
 - De Wet ruimtelijke ordening (Wro);
 - De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
 - De Crisis- en herstelwet (Chw);
 - Het staatsteunrecht;
 - De Wet Voortgang Energietransitie (Wet Vet).
- Naast de wijzigingen in wet- en regelgeving is er tevens sprake van nieuwe regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De gewijzigde regelgeving heeft betrekking op de financiële verslaglegging rondom grondbeleid.

AANDACHTSPUNTEN/KEUZES NIEUWE NOTA

AANDACHTSPUNTEN/KEUZES

NIEUWE NOTA

1. Keuze grondbeleid: 2. Algemene Reserve Grondbedrijf: 3. Strategisch verwervingsbeleid:

- Actief;
 - Passief;
 - Situationeel.
- Waarvoor te gebruiken?
 - De systematiek?
 - Afwijking FV 2023?
- Keuze?
 - Hoogte?
 - Afwijking FV 2023?



Keuze grondbeleid:

Actief;

Passief;

Situationeel.

College stelt voor: situationeel.

AANDACHTSPUNTEN/KEUZES

ALGEMENE RESERVE GRONDBEDRIJF

Waarvoor te gebruiken?

Het doel van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) is meervoudig:

- Het afdekken van tekorten bij negatieve grondexploitaties;
- Het afwaarderen van gronden en strategische verwervingen indien de boekwaarde hoger is dan de verwachte marktwaarde;
- Mogelijke risico-opslag voor bovengenoemde afboekingen van strategische verwervingen;
- Het (aan)vullen van specifieke reserves, zoals de Reserve Infrastructurele Werken (RIW), met afdrachten vanuit eigen grondexploitaties;
- Het afdekken van projectrisico's binnen de lopende grondexploitaties.

De ARG wordt gevoed door:

- Tussentijdse winstnemingen uit grondexploitaties (op basis van POC-methodiek, conform BBV);
- Batige saldi bij het sluiten van een grondexploitatie;
- Dotatie vanuit de algemene middelen bij een te lage stand.

AANDACHTSPUNTEN/KEUZES

ALGEMENE RESERVE GRONDBEDRIJF

Systematiek voor het bepalen van de minimale omvang van de ARG.

! Er wordt aan de hand van de hoogste IFLO-norm* van de afgelopen jaren en vooruitkijkend naar de komende jaren een ondergrens van de ARG vastgelegd, deze geldt voor de komende vier jaar.

*Inspectie Financiën Lagere Overheden

a. 10% van de netto (totale boekwaarde minus verliesvoorziening) boekwaarden van de grondexploitatie;

b. 10% van de nog te maken kosten in deze grondexploitatie.

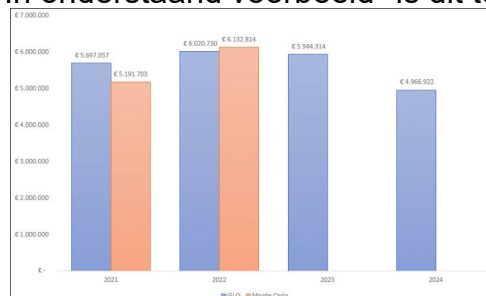
AANDACHTSPUNTEN/KEUZES

ALGEMENE RESERVE GRONDBEDRIJF

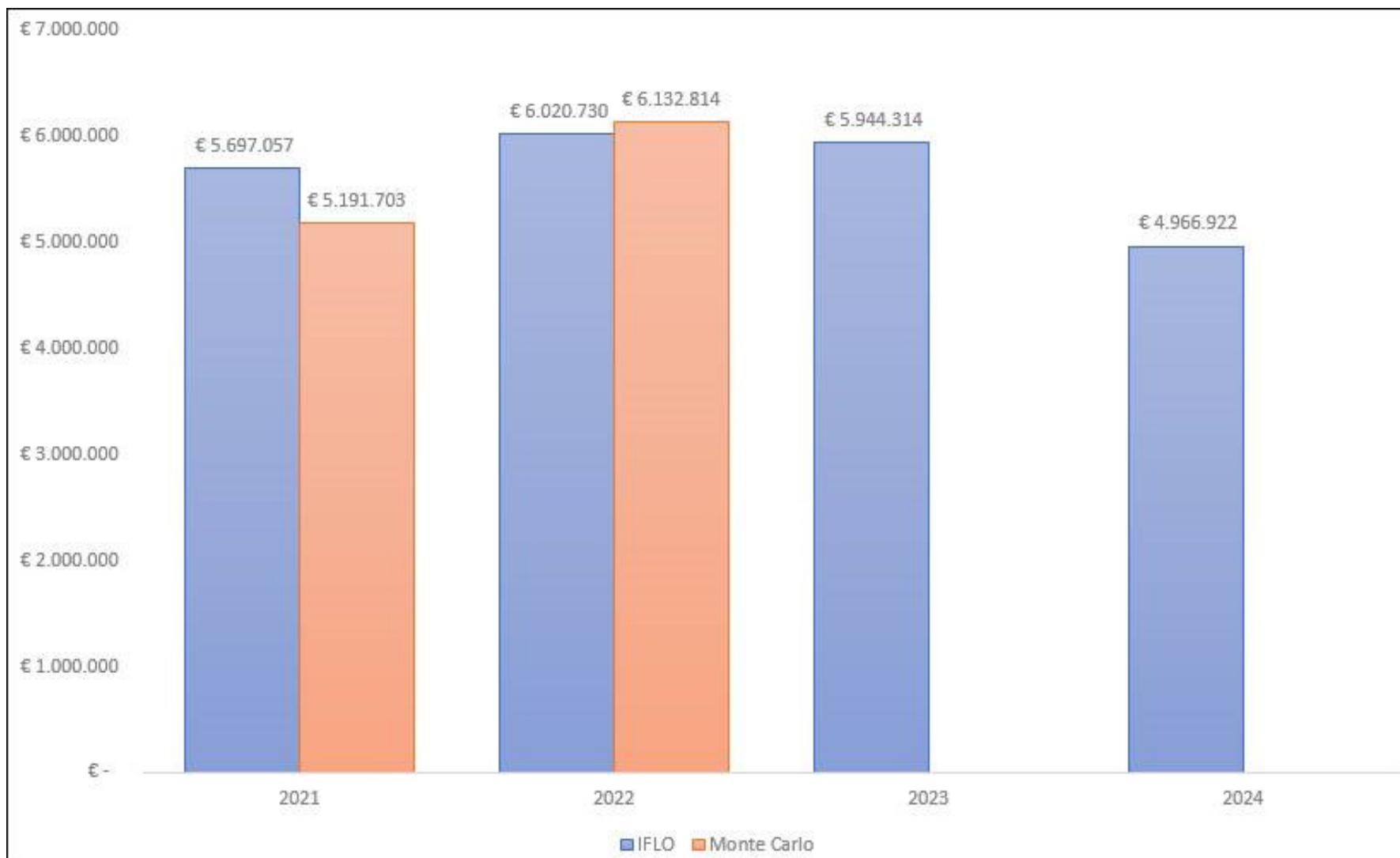
Bepaling systematiek minimale grens ARG:

Bij vaststelling van de Nota Grondbeleid, wat eens in de vier jaar plaatsvindt, wordt de systematiek voor het bepalen van minimale omvang bepaald voor vier jaar. Aan de hand van de hoogste IFLO-norm van de afgelopen jaren en vooruitkijkend naar de komende jaren wordt de ondergrens van de ARG, tijdens het MPG 2023, voor 4 jaar vastgelegd. Ieder jaar wordt bij de herziening van het MPG de Monte Carlo simulatie opnieuw uitgevoerd op basis van de herziene grondexploitaties. Indien blijkt dat de Monte Carlo simulatie of de IFLO-normen bij de herziening van de grondexploitaties meer dan 15% naar boven afwijken van de vastgelegde ondergrens, wordt de ondergrens opnieuw vastgelegd middels een separaat raadsbesluit. De nieuw geopende grondexploitaties worden meegenomen in de meerjarige prognose.

- ! De vaststelling van de minimale grens van de ARG zal plaatsvinden, met de meest actuele cijfers, bij het MPG 2023.
- In onderstaand voorbeeld* is dit ter verbeelding gebracht:



*Exclusief Stationsomgeving



*Exclusief Stationsomgeving

AANDACHTSPUNTEN/KEUZES

ALGEMENE RESERVE GRONDBEDRIJF

Hoe bereiken we de grens?

In voorliggende nota wordt beschreven dat de streefwaarde van de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) gelijk moet zijn aan de vastgestelde minimale ondergrens (die wordt bepaald bij het MPG 2023), dit is niet in lijn met artikel 4.5 en artikel 16.3 uit de Financiële verordening Woerden 2023. De komende jaren zal de Algemene Reserve Grondbedrijf groeien naar de nog vast te stellen grens door het toevoegen van toekomstige winstnemingen op basis van POC die verplicht zijn vanuit de BBV.

Wat als we bij de grens zijn?

Eerst een afdracht doen aan het RIW voor onze eigen grondexploitaties. Als dit is voldaan en de ARG bevindt zich boven de grenswaarde, dan zal een voorstel gedaan moeten worden over hoe om te gaan met de ARG. Vier mogelijke opties zijn:

1. Het bedrag boven de grens blijft behouden voor extra risicoafdekking met het oog op nog te openen grondexploitaties;
2. Het bedrag boven de grens kan gebruikt worden als een extra toevoeging aan bestaande reserve RIW;
3. Het bedrag boven de grens kan ingezet worden voor het opstarten voor nieuwe locatie-/gebiedsontwikkelingen;
4. Afdracht aan Algemene Reserve.

AANDACHTSPUNTEN/KEUZES STRATEGISCH VERWERVINGSBELEID

- Het college krijgt het mandaat om strategische verwervingen te doen tot een bepaald bedrag.
- In het geval van een strategische aankoop heeft het college een verantwoordingsplicht richting de gemeenteraad. De raad wordt door middel van een Raadsinformatiebrief direct na het collegebesluit over de strategische aankoop geïnformeerd.
- Als het bedrag niet toereikend is, dan zal het college aan de raad voorstellen om een additioneel krediet beschikbaar te stellen.
- De (tijdelijke) dekking van een mogelijke afwaardering (conform BBV) komt uit de AR(G).
- Nadat een grondexploitatie is geopend, worden de kosten overgeboekt. En wordt het verwervingskrediet weer aangevuld.
- Het Strategisch verwervingsbeleid wijkt af van artikel 6 van de FV 2023.

Uit de huidige nota:

Het college is geautoriseerd tot het doen van strategische aankopen ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf tot een bedrag van **maximaal 25%** van die reserve per jaar onder de voorwaarde dat het college de raad zo spoedig mogelijk informeert over de aankoop.

AANDACHTSPUNTEN/KEUZES STRATEGISCH VERWERVINGSBELEID

Om slagvaardig te kunnen handelen bij strategische verwervingen wordt met deze Nota voorgesteld dat het college € 5 miljoen beschikbaar krijgt om in te zetten voor strategische verwervingen.

- ! Het Strategisch verwervingsbeleid wijkt af van artikel 6 van de Financiële verordening 2023. Dit artikel schrijft voor dat het college B&W de gemeenteraad in de gelegenheid stelt om wensen en bedenkingen aan te dragen bij aankopen/verkoop van goederen en diensten waarbij een verplichting wordt aangegaan met een omvang dan €1.000.000,-. Dit werkt vertragend als het college B&W snel en slagvaardig wilt handelen wanneer er zich een strategische kans voordoet.

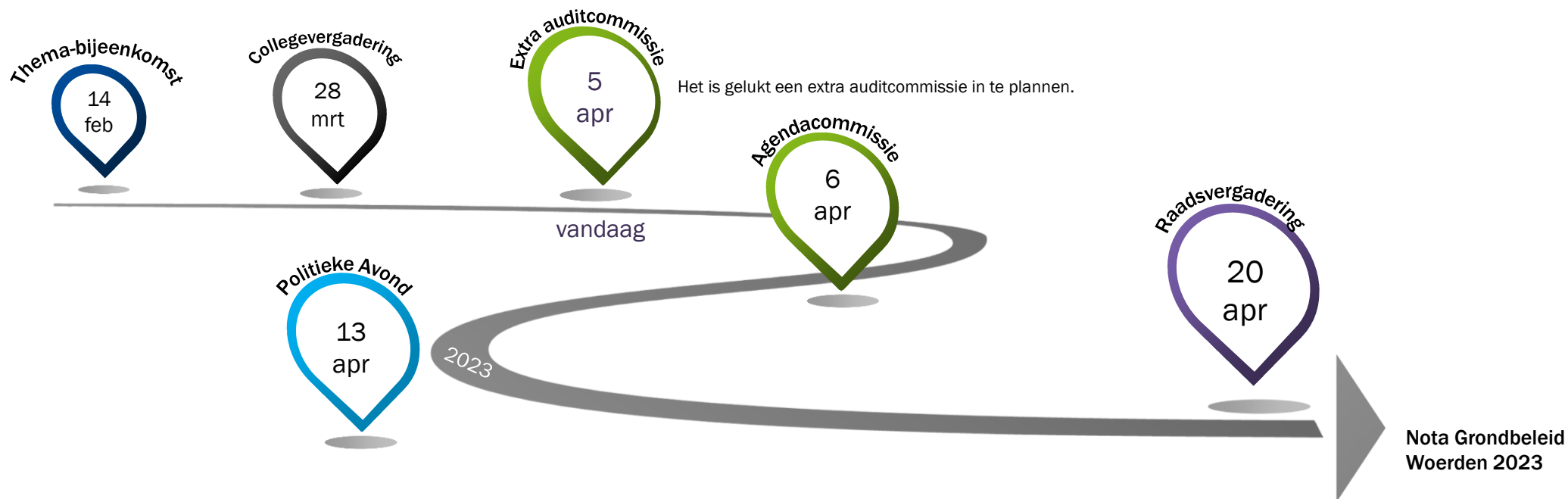
AANDACHTSPUNTEN/KEUZES

STRATEGISCH VERWERVINGSBELEID

Pagina 36 uit de Nota Grondbeleid Woerden 2023:

Indien het college besluit om gronden te verwerven, wordt het verwervingskrediet van het college verminderd met de kosten van de verworven gronden. Na aankoop worden de gronden conform het BBV op de balans opgenomen onder de Materiële Vaste Activa (MVA). Indien wordt besloten om de verworven strategische gronden te herontwikkelen, en er sprake is van een geopende grondexploitatie, worden de verwervingskosten ingebracht in de grondexploitatie. Dit heeft als gevolg dat het verwervingskrediet weer wordt aangevuld. Dit geldt ook indien wordt besloten om de verworven gronden in de huidige staat te verkopen. Hiermee fungeert het verwervingskrediet als een zogenoemd revolverend fonds.

PLANNING





VRAGEN?