

Notitie Strategische Aankopen

Inleiding

In de Nota Grondbeleid van de Gemeente Zutphen d.d. mei 2011 is het doel van het gemeentelijk grondbeleid omschreven als:

Het met inzet van financiële en juridische middelen direct en indirect bijdragen aan een evenwichtige en duurzame kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijke functionele ontwikkeling van Zutphen.

Om deze doelstelling te realiseren wordt een ontwikkelingsstrategie geformuleerd, die op strategisch niveau richting geeft aan de te voeren grondstrategie. In de ontwikkelingsstrategie worden de ruimtelijke beleidsdoelstellingen vertaald naar de inzet van grondbeleidsinstrumenten. Het gaat er hierbij om de strategische keuzes te formuleren voor de inzet van actief- of passief faciliterend grondbeleid. In de Nota Grondbeleid is het mogelijk maken van Strategische aankopen (een vorm van actief grondbeleid) op basis van specifieke raadsbesluiten opgenomen. Deze notitie is bedoeld om het toetsingskader, de procedure en de wijze van besluitvorming wat dat betreft vast te leggen.

Strategische verwerving is een vorm van actief grondbeleid en onderscheidt zich van andere vormen als anticiperend aankopen en actief (minnelijk) verwerven in het kader van een grondexploitatie.

Van anticiperend grondbeleid is sprake wanneer er al in een structuurvisie ontwikkelingen zijn voorzien. Bij actief verwerven is er al een bestemmingsplan voor de locatie vastgesteld.

Strategische verwerving wordt als privaatrechtelijk grondbeleidsinstrument ingezet voordat enige planvorming, bijvoorbeeld in de vorm van een structuurvisie, tot stand is gekomen. Ook is nog geen financieel- en ruimtelijk kader vastgesteld.

Doelstellingen van het strategisch verwervingsbeleid

Strategisch verwervingsbeleid houdt in, dat de Gemeente vooruitlopend op verwachte planvorming, gronden aankoopt om binnen een bepaald gebied haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken.

Voor strategisch verwerven kunnen verschillende doelen en argumenten zijn:

1. De Gemeente kan door vroegtijdige strategische aankopen een ontwikkeling in gang zetten of versnellen.
2. Strategische verwerving als actief grondbeleidsinstrument geeft de Gemeente, ondanks de mogelijkheden die de sturingsinstrumenten van de nieuwe Grondexploitatiewet bieden, de meeste invloed op de gewenste ontwikkelingen en hiermee kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen.
3. De verwervingsprijs ligt bij een strategische aankoop over het algemeen (soms vanwege latere nabetaling) lager omdat de ontwikkeling nog niet zeker is, zodat de kans op een positief resultaat van een eventuele toekomstige grondexploitatie groter is.

4. De gemeente kan op strategische wijze gronden verwerven buiten een beoogd gebied om ruilobjecten te verkrijgen. Vooral bij de verwerving van agrarische grond kunnen ruilgronden nuttig zijn en de onderhandelingspositie van de gemeente waarschijnlijk versterken.

5. De gemeente kan voorkomen dat al grondposities worden ingenomen door private partijen en wellicht kan speculatie enigszins worden voorkomen.

Kanttekeningen en tegenargumenten bij strategisch verwervingsbeleid:

1. Er zijn risico's verbonden aan het strategisch verwerven van gronden. Als het plan niet doorgaat heeft de gemeente een aankoop gedaan, die niet voor het plan kan worden aangewend en waarvan de kosten (verwerving, rente-, en beheer) niet worden terugverdiend, maar dit risico moet zijn ingecalculeerd.

2. De Gemeente dient over voldoende financiële middelen te beschikken om de risico's van de aankoop verantwoord te kunnen dragen. De stand van de reserve strategische aankopen moet daarom toereikend zijn.

3. Een onbedoeld neveneffect is dat omringend vastgoed in waarde stijgt en dit speculanten kan aantrekken.

Toetsingskader Strategische verwervingen

Om te kunnen beslissen of tot een strategische verwerving moet worden overgegaan is hiervoor het volgende toetsingskader ontwikkeld:

1. Grondbeleid: Kan de locatie worden ingezet om gemeentelijke maatschappelijke doeleinden te bereiken die naar verwachting niet door de marktpartijen zullen worden gerealiseerd.

2. Ruimtelijk: is een functiewijziging (bijvoorbeeld naar wonen of bedrijventerrein) op deze locatie te verwachten of is de locatie goed te gebruiken als uitruillocatie (van bijvoorbeeld agrarische gronden).

3. Financieel: worden de aankoopsom, de beheerskosten, de renteverliezen e.d. gedekt door de mogelijke opbrengsten in de toekomst, is er financieel voordeel te behalen met de vroege aankoop. Zijn er dekkingsmogelijkheden voor de beheerskosten en eventuele tekorten aanwezig.

4. Risico's: kunnen risico's worden gedekt binnen de gemeentelijke financiële middelen.

5. Termijn: is er binnen 15 jaren een ontwikkeling te verwachten (als het niet voor ruil bedoeld is).

Toetsing van de eerste twee criteria gebeurt aan de hand van de door de Raad vastgestelde beleidsnota's of visies.

Aan alle voornoemde vijf criteria dient te worden voldaan alvorens tot aankoop kan worden overgegaan.

Procedures voor Strategische verwervingen

Omdat over strategische aankopen meestal in korte tijd in vertrouwelijkheid moet worden beslist - om private partijen voor te zijn - is het noodzakelijk dat het college van burgemeester en wethouders over een bepaald mandaat beschikt binnen door de gemeenteraad vastgestelde toetsingskaders. Het college kan snel en adequaat handelen en tot grondaankoop beslissen, wanneer het totale aankoopbedrag niet hoger is dan € 300.000 (waarbij rekening moet worden gehouden met de kosten voor de komende 15

jaren), er voldaan is aan de criteria van het toetsingskader en er geen politieke gevoeligheden in het geding zijn. Is dit vermoedelijk wel het geval dan dient een zogenaamde voorhangprocedure gevolgd te worden, waarbij de Gemeenteraad in een besloten forumvergadering gehoord wordt. In de Gemeentewet is de bevoegdheid van het college om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen vastgelegd in artikel 160, lid 1 onder e. In het voorlopig koopcontract kan als ontbindende voorwaarde het voorbehoud “goedkeuring Raad” worden opgenomen. Voor de benodigde financiële middelen moet een budget via de hangmatprocedure begrotingswijziging door de gemeenteraad beschikbaar worden gesteld, ten laste van de reserve strategische aankopen. Na het doen van een strategische aankoop dient verantwoording te worden afgelegd aan de gemeenteraad.

De strategisch aangekochte gronden worden administratief ondergebracht onder de “overige gronden” bij de grondvoorraden op de balans van de gemeente. De verwervingsprijs ligt normaliter niet hoger dan de economische waarde. Het saldo van de jaarlijkse beheerkosten en de eventueel gegenereerde inkomsten uit voortgezet gebruik en beheer (bijvoorbeeld tijdelijke pachtovereenkomsten) wordt overgeboekt naar de reserve strategische aankopen. Bij overboeking naar een grondexploitatie van strategisch aangekochte gronden wordt de marktwaarde bepaald, die als inbrengwaarde voor de grondexploitatie geldt. De inbrengwaarde van de uitgenomen gronden komt weer ten gunste van de reserve strategische aankopen. Nadat de inbreng van de gronden in de grondexploitatie is gerealiseerd komt het risico van de toekomstige ontwikkeling in de grondexploitatie van het project te liggen.

Komt er geen grondexploitatie omdat de planvorming niet doorgaat en de gronden worden afgestoten (bijvoorbeeld voor toekomstig gebruik als landbouwgrond) dan komt de marktwaarde/inbrengwaarde van de gronden weer ten gunste van de reserve strategische aankopen.

De omvang van de reserve strategische aankopen bedraagt per 31-12- 2011 € 1.716.907.

Verantwoordelijk budgethouder voor de Strategische aankopen is het afdelingshoofd Programma's en Projecten.