

Datum raadsvergadering:	27 januari 2021	Agenda nr.:	5b
Portefeuillehouder(s):	Wethouder Theunis	Registratiecode:	332014/2021-03
Onderwerp:	aanpassen nota grondbeleid		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

De huidige nota grondbeleid dateert uit 2012. Alhoewel de uitgangspunten uit deze nota grondbeleid nog steeds toepasbaar zijn, is de nota op onderdelen in strijd met het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Om deze strijdigheid met het BBV op te heffen, is er voor gekozen de nota grondbeleid aan te passen, zodat de nota voldoet aan de regels uit het BBV. Met de invoering van de Omgevingswet, zal een algehele herziening van de nota grondbeleid plaatsvinden. Het proces om te komen tot een nieuwe nota grondbeleid loopt parallel met de totstandkoming van de omgevingsvisie.

Wij stellen u voor:

1. paragraaf **1.4 Wet- en regelgeving** 1e en 2e alinea van de Nota Grondbeleid 2012, Investeren in Ruimte:

“In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten is opgenomen dat per 1 januari 2004 een paragraaf grondbeleid verplicht moet worden opgenomen in de begroting. Een en ander houdt verband met de gewenste transparantie in het grondbeleid. In de programmabegroting 2012 is ook een dergelijke paragraaf opgenomen.

In artikel 22 van de financiële verordening van de gemeente Roosendaal is opgenomen dat het college ten minste eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling door de raad aanbiedt. Aangezien de vorige nota uit 2012 stamt is er de noodzaak om deze te actualiseren. De geactualiseerde nota zal in principe voor een periode van 4 jaar gelden. In 2016 zal een aangepaste en geactualiseerde nota dienen te worden vastgesteld. Daarnaast is per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Diverse argumenten uit de vorige nota grondbeleid om bijvoorbeeld een actieve grondpolitiek te voeren lijken niet meer geheel valide te zijn door de komst van de Wro. Het is daarom verstandig voor de gemeente om de grondpolitiek - de wijze waarop de instrumenten uit het grondbeleid gedoseerd en gecombineerd worden ingezet - opnieuw te bezien.”

Te vervangen door:

paragraaf **1.4 Wet- en regelgeving**

“In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten is opgenomen dat per 1 januari 2004 een paragraaf grondbeleid verplicht moet worden opgenomen in de begroting. Een en ander houdt verband met de gewenste transparantie in het grondbeleid. In de programmabegroting 2021 is ook een dergelijke paragraaf opgenomen. In eerdere versies van de financiële verordening van de gemeente Roosendaal was opgenomen dat het college ten minste eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling door de raad aanbiedt. Hoewel deze verplichting inmiddels is komen te vervallen, doet de achterliggende gedachte nog wel steeds opgeld. Immers, maatschappelijke, bestuurlijke, juridische en economische ontwikkelingen gaan snel en nopen tot periodieke heroverweging van uitgestippelde beleidslijnen (waaronder het grondbeleid).

Per 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Onze omgevingsvisie zal thematisch van opzet zijn. De thema's zullen worden gerealiseerd met inzet van instrumenten zoals grondbeleid.

Uitgangspunten van ons nieuw te vormen grondbeleid zijn grondbeleid als waardencreatie en een “total life cycle” - benadering. Bij grondbeleid gaat het erom of de gemeente risicodragend wil meewerken aan een ruimtelijke ontwikkeling, hetgeen resulteert in een vorm van actief, passief of faciliterend grondbeleid. In de toepassing hanteren wij uiteenlopende kernwaarden als duurzaamheid, werkgelegenheid en inclusiviteit. Het proces om te komen tot een nieuwe nota grondbeleid loopt parallel met de totstandkoming van de omgevingsvisie.”

1. Paragraaf **6.1 Grondexploitaties op concernniveau, onder 6.1.1 De bestemmingsreserve grondexploitatie als bedrijfsbuffer**, laatste alinea, van de Nota Grondbeleid 2012, Investeren in Ruimte:

“Voorts fungeert de bestemmingsreserve grondexploitaties als egaliseringsreserve: de nadelige saldi worden gecompenseerd door de batige saldi van grondexploitaties (winst). Winst is het voordelig verschil tussen de baten en lasten. Winst wordt genomen, op basis van de notitie grondexploitatie van de Commissie BBV van februari 2012, met in achtname van het realisatiebeginsel. In situaties waarbij voldoende zekerheid is voor winst nemen dient de winst genomen te worden. In verband met de huidige economische omstandigheden, wordt voorzichtig omgegaan met winst nemen.

Beleidsregel:

De bestemmingsreserve fungeert als egaliseringsreserve. Eventuele winst wordt met inachtneming van het realisatiebeginsel bij het afsluiten van de grondexploitatie toegevoegd aan de bestemmingsreserve grondexploitaties. “

Te vervangen door:

Paragraaf **6.1 Grondexploitaties op concernniveau**

6.1.1 De bestemmingsreserve grondexploitatie als bedrijfsbuffer

“In de bestemmingsreserve grondexploitatie worden de voorlopige winstsaldi van complexen in exploitatie gestort. Winst wordt daarbij gezien als het voordelig verschil tussen baten en lasten. Volgens het voorzichtigheidsbeginsel worden voorziene verliezen in het resultaat opgenomen zodra zij bekend zijn. Datzelfde principe leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Krachtens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid is over de winst, die winst te worden genomen. Volgens de “notitie grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving” uit 2019 van de Commissie BBV dient hierbij de “percentage of completion”- methode te worden gevolgd. Met inachtneming van de criteria uit voornoemde notitie leidt dat tot de volgende beleidsregel:

Beleidsregel:

Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

- 1. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat én*
- 2. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht én*
- 3. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).*

Wanneer bij afsluiting van een grondexploitatie een batig saldo bestaat, doet het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad een voorstel tot bestemming van het definitieve resultaat.”

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.
Burgemeester en wethouders van Roosendaal

De secretaris,

De burgemeester