

Grondbeleid en grondexploitatie BUCH

Onderzoek Rekenkamercommissie Bergen Uitgeest Castricum Heiloo

Doel van het onderzoek

Inzicht krijgen in, en een oordeel vellen over:

- ▶ • de mate waarin de vier gemeenteraden in staat zijn invulling te geven aan hun kaderstellende en controlerende rol ten aanzien van het grondbeleid / de grondexploitatie;
- ▶ • de mate waarin het grondbeleid/grondexploitatie financiële risico's oplevert voor de gemeente, de mate waarin die risico's in beeld zijn en de mate waarin deze risico's zijn afgedekt.
- ▶ • de mate waarin informatievoorziening richting het politiek bestuur op orde is, d.w.z. doelmatig, effectief en voldoet aan de regelgeving.

En natuurlijk: aanbevelingen doen !!

Wettelijke regels

Grondbeleid zelf

- ▶ Wet Ruimtelijke Ordening
- ▶ Grexwet (2008)

Informatievoorziening en verantwoording

- ▶ Gemeentewet (art 169 en 180)
- ▶ Begroting en Jaarrekening (BBV): Programma's en verplichte paragrafen (grondbeleid, weerstandsvermogen, verbonden partijen)

Gemeentelijk beleid

- ▶ Nota Grondbeleid:

uitgangspunten algemeen grondbeleid. Bijvoorbeeld: actief of faciliterend grondbeleid, welke ruimtelijke en sociale doelen dient het grondbeleid etc.

Eens per vier jaar herzien

- ▶ Nota grondprijzen

Grondprijzen beleid

- ▶ Nota kostenverhaal

Kosten planontwikkeling toerekenen aan het project/ontwikkellende partijen

Verschillende vormen van grondbeleid in beeld



		Actief	faciliterend	PPS
zeggenschap		+	--	-
risico		--	+	◇
transparantie		+	-	◇
flexibiliteit		+	◇	-
fiscale voordelen		◇	◇	+
financiering		-	+	+
private expertise		-	+	+

Onderzoek

WAT

- ▶ Per gemeente : wat is het beleid, hoe is het vastgelegd
- ▶ Per gemeente overzicht van lopende projecten
- ▶ Per gemeente : de informatievoorziening aan raad, o.a. in begroting en jaarrekening
- ▶ Per gemeente: wat is de financiële stand van zaken, risico's en risicobeheersing

HOE

- ▶ Documentstudie
- ▶ Interviews met ambtenaren, wethouders en raadsleden

Verschillende Casussen, verschillende vormen

BERGEN

- ▶ Plan Merici
- ▶ Mooi Bergen

UITGEEST

- ▶ De Dije
- ▶ Waldijk

CASTRICUM

Limmen-Zandzoom

HEILOO

Zuiderloo

Bevindingen

Zie tabel blz 38 en blz 39-40

- ▶ Nota's Grondbeleid zijn ofwel verouderd (Bergen, Heiloo, Castricum) of ontbreken (Uitgeest)
- ▶ Risicobeheersing is over het geheel genomen voldoende, behoeft wel aandacht in Uitgeest. Risicobeheersing blijft aandachtspunt doordat de focus is verschoven naar faciliterend grondbeleid
- ▶ Informatievoorziening aan de raden is over het geheel genomen voldoende, maar het kan beter. Meer toegespitst op raadsleden (toegankelijker)
- ▶ Geen lijken in de kast, crisis is wel merkbaar geweest. Met name in Heiloo (Zuiderloo) en Uitgeest (de Dije) Afboekingen en verliezen zijn in deze gevallen wel aan de gemeenteraad voorgelegd.
- ▶ Verschillen tussen gemeenten - zie blz 14-16
- ▶ Geheimhouding : geen opmerkelijkheden

Aanbevelingen

blz 41-43

- ▶ Vernieuwing van nota's Grondbeleid in alle vier de gemeenten
 - ▶ Hou een workshop met de Raad
 - ▶ SMART
 - ▶ Actualiseer indien nodig eerder dan 4 jaarlijks
 - ▶ Vernieuwing van nota's grondprijzen
 - ▶ Leer van elkaar als BUCH gemeenten
- ▶ Verbeteren informatie in Begroting en Jaarrekening
- ▶ Verbeteren tussentijdse informatie tijdens loop projecten
- ▶ Gebruik artikel 213a voor doelmatigheidsonderzoek

Knoppen voor de raad

blz 43

Knoppen voor de raad op hoofdlijn

Bij de start van een grondexploitatie/bestemmingsplan is de sturing maximaal, en dat zijn de risico 's ook. Daarbij wordt invulling gegeven aan gestelde kaders van de Structuurvisie, c.q. Omgevingsvisie, Woonvisie, Economische Visie en Nota grondbeleid.

Knoppen bij start grondexploitatie
In bestemmingsplan
<i>Programma, ruimtegebruik, kwaliteit</i>
In nota grondbeleid
<i>Keuze type grondbeleid</i>
<i>Verwervingsbeleid</i>
<i>Grondprijnsbeleid</i>
In grondexploitatie
<i>Uitwerking programma, ruimtegebruik, kwaliteit</i>
<i>Ramingen en risico's</i>
<i>Parameters kosten- en opbrengsten, rente</i>
<i>Fasering kosten en opbrengsten</i>
<i>Risico's en risicomanagement</i>

Gaandeweg de uitvoering nemen de sturingsmogelijkheden en risico 's af, omdat het plan/de grondexploitatie eigen kaders heeft en er meer en meer is gerealiseerd.

Knoppen tijdens de uitvoering
Programma
<i>Meer/minder en andere woningtypen, etc.</i>
<i>Grondprijsaanpassing</i>
Kwaliteit
<i>Bouw-/woonrijp maken, plankosten</i>
<i>Ruimtegebruik</i>
Fasering
<i>Snellere uitgifte (met lagere prijzen)</i>
<i>Wachten met investeren</i>
Risico's en risicomanagement