

### Bijlage 3 Gewijzigde beleidsuitgangspunten Nota Grondbeleid 2015

Met de herziening van de Nota Grondbeleid wordt een aantal beleidswijzigingen voorgesteld. Hieronder vindt u in de kaders de oude beleidsuitgangspunten uit de Nota Grondbeleid 2009 (de nummering is één op één overgenomen van de Nota Grondbeleid 2009), daaronder de nieuwe beleidsuitgangspunten met een beknopte toelichting t.a.v. de wijziging.

1. *De gemeente Kampen voert waar mogelijk en wenselijk een actief grondbeleid.*
2. *Indien faciliterend grondbeleid beter geschikt is, streeft de gemeente Kampen naar een sterke regierol.*

Dit beleidsuitgangspunt wordt vervangen door:

*De gemeente Kampen kiest – binnen de mogelijkheden die er in Kampen zijn – bij voorkeur voor een uitnodigende, faciliterende vorm van grondbeleid, maar pakt waar noodzakelijk en verantwoord een regisserende of actieve rol.*

Toelichting:

De afgelopen jaren is er veel veranderd in de uitvoering van ons gemeentelijk grondbeleid. Dit kent verschillende oorzaken. Denk bijvoorbeeld aan de economische crisis van de afgelopen jaren en de gewijzigde inzichten in de rol van de gemeente. Daarnaast hebben we de energie en ondernemerskracht van 'onderop' hard nodig om onze gemeente vitaal te houden. Dit vraagt om een uitnodigend klimaat waarin initiatieven van bewoners, ondernemers, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere instellingen tot bloei kunnen komen.

3. *De gemeente stelt voor plannen waar ontwikkelende partijen bij betrokken zijn per plan een ontwikkelstrategie op en maakt daarbij strategische afwegingen die leiden tot de keuze voor een passende samenwerkingsvorm. De voorkeur gaat daarbij uit naar een traditionele grondexploitatie, vervolgens naar een bouwclaimmodel, daarna naar een vorm van joint-venture, en tenslotte naar het concessiemodel.*

Dit beleidsuitgangspunt wordt vervangen door:

*De gemeente stelt voor plannen waar ontwikkelende partijen bij betrokken zijn per plan een ontwikkelstrategie op en maakt daarbij strategische afwegingen die leiden tot de keuze voor een passende samenwerkingsvorm.*

Toelichting:

De volgorde voor de voorkeur in samenwerkingsvorm wordt losgelaten; deze voorkeur is situatieafhankelijk.

7. *Grondverwerving tot een bedrag van € 3 miljoen (exclusief bijkomende kosten) behoort tot het mandaat van het college. Binnen maximaal 6 maanden legt het college, op basis van voornoemde voorwaarden, verantwoording af aan de raad.*

Dit beleidsuitgangspunt vervalt.

Toelichting:

Voor dit beleidsuitgangspunt is geen draagvlak meer in de raad.

9. *Tijdelijk beheer wordt zoveel mogelijk commercieel verantwoord tot uitvoering gebracht.*

Dit beleidsuitgangspunt wordt vervangen door:

*Tijdelijk beheer wordt zoveel mogelijk maatschappelijk en/of commercieel verantwoord tot*

*uitvoering gebracht.*

Toelichting:

Het tijdelijk beheer zal zoveel mogelijk commercieel verantwoord worden uitgevoerd, waarbij ook een maatschappelijk beheer tot de mogelijkheden kan behoren.

*13. Jaarlijks worden, uiterlijk in maart, de in exploitatie genomen complexen geactualiseerd en daarna gerapporteerd aan de gemeenteraad.*

Dit beleidsuitgangspunt wordt vervangen door:

*Jaarlijks worden de in exploitatie genomen complexen geactualiseerd en daarna gerapporteerd aan de gemeenteraad; ons streven is om dit tegelijk met de jaarrekening van de gemeente Kampen te laten plaatsvinden.*

Toelichting:

De geactualiseerde grondexploitaties worden jaarlijks per 1 januari van het desbetreffende jaar herzien, verwerkt in de jaarrekening van de gemeente Kampen, en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

*16. Jaarlijks worden de restgronden door een extern deskundige getaxeerd. Als de marktwaarde lager is dan de boekwaarde wordt voor dit verschil een voorziening getroffen. Deze voorziening komt ten laste van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties.*

Dit beleidsuitgangspunt wordt vervangen door:

*Jaarlijks worden de NIEG-gronden (behoudens de gronden waar een haalbaarheidsberekening voor is gemaakt) en de voorraad grond- en hulpstoffen door een extern deskundige getaxeerd. Deze externe deskundige wisselt iedere twee jaar. Als de taxatiewaarde, verkrijgingwaarde of het haalbaarheidsonderzoek ten opzichte van de boekwaarde per 1-1 van het desbetreffende jaar negatief is, wordt voor dit verschil een voorziening getroffen. Deze voorziening komt ten laste van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties.*

Toelichting:

De geactualiseerde haalbaarheidsberekening of taxaties worden jaarlijks per 1 januari van het desbetreffende jaar herzien, verwerkt in de jaarrekening van de gemeente Kampen, en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

*17. Jaarlijks stelt de gemeente de marktwaarde voor de nog niet in exploitatie genomen complexen vast. Indien de marktwaarde lager is dan de boekwaarde zal voor het verschil daartussen een voorziening worden getroffen ten laste van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties.*

Dit beleidsuitgangspunt wordt vervangen door:

Zie onder beleidsuitgangspunt nr. 16 hierboven.

*19. Het verwachte marktrisico dat zich kan voordoen wordt jaarlijks vastgesteld op de rente over een periode van drie jaar over de totale stand van de boekwaarde van alle complexen per 1 januari van het betreffende jaar.*

Dit beleidsuitgangspunt wordt vervangen door:

*Het verwachte marktrisico dat zich kan voordoen wordt jaarlijks (in de zomermaanden) voor de grondexploitaties vastgesteld conform de Monte Carlo analyse. Voor de NIEG-gronden*

*hanteren we voor de bepaling van het risico een bedrag dat wordt berekend door drie jaar lang omslagrente (voor de gemeente Kampen) te nemen over de boekwaarde.*

Toelichting:

Het verwachte marktrisico wordt conform de bovengenoemde wijze berekend. Voor de grond- en hulpstoffen vinden jaarlijks taxaties plaats, waardoor dat risico op nihil wordt ingeschat. Het verwachte risico wordt afgezet tegen de aanwezige middelen in de Algemene Reserve Bouwgrondexploitatie. Vervolgens wordt gehandeld conform de punten 18 en 20.