

Uitvoeringsprotocol strategische grondaankopen

Inleiding

Dit uitvoeringsprotocol strategische grondaankopen betreft een uitwerking van het bepaalde in paragraaf 4.3.1.4 (Strategische aankopen en toetsingscriteria) van de nota grondbeleid van de gemeente Hillegom 2010-2014. De in dit protocol uitgewerkte criteria en richtlijnen dienen in acht genomen te worden in geval van een (voorgenomen) privaatrechtelijke rechtshandeling die betrekking heeft op een strategische grondverwerving.

Een strategische grondaankoop is te definiëren als een aankoop van gronden en/of opstallen zonder dat daar reeds concrete plannen onder liggen, maar waarmee de gemeente verwacht in de toekomst substantiële voordelen te kunnen behalen. Daarbij kan het gaan om strategische voordelen zoals bijvoorbeeld het via een grondpositie optimaliseren van de onderhandelingspositie in een toekomstig plangebied of het hebben van een toekomstig ruilobject. Tevens kan er sprake zijn van een financieel voordeel door het vroegtijdig kunnen aankopen van de grond.

De risico's van strategische grondaankopen zijn groter dan de risico's bij grondaankopen in gebieden waar al een planologisch kader c.q. een exploitatieopzet voorhanden is. Veelal dient op basis van grove berekeningen in relatie tot een korte beslissingstermijn een besluit over een mogelijke aankoop te worden genomen. Vertrouwelijkheid en snelheid van handelen zijn daarbij van essentieel belang evenals een voldoende mate van delegatie en mandatering.

Het is daarom van belang dat er helderheid bestaat over de volgende onderwerpen;

- A.) De inhoudelijke aankoopcriteria
- B.) De bevoegdheid van het college
- C.) De financiële dekking
- D.) De informatieplicht

Dit uitvoeringsprotocol beoogt op deze punten duidelijkheid te verschaffen en daarmee te voorzien in een concrete handreiking voor het doen van een strategische aankoop.

Ad A.) Inhoudelijke aankoopcriteria

Strategische aankopen dienen in beginsel te worden gebaseerd op de navolgende inhoudelijke aankoopcriteria die tevens dienen als randvoorwaarden waarop getoetst kan worden door de raad. Per criterium worden puntsgewijs de argumenten ter onderbouwing in de vorm van een checklist opgenomen. Omdat iedere situatie anders is, wordt volledigheid niet gepretendeerd.

1.) Noodzaak

- De ontwikkeling komt niet via marktpartijen van de grond.
- De aankoop past binnen het collegeprogramma en het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie.

2.) Mogelijkheid van verwerving

- Het is het mogelijk de grond minnelijk (onderhands) te verwerven.
- De prijs is marktconform
- De prijs biedt de ruimte om later winst te maken dan wel geen verlies te lijden.
- Door aankoop kan de realisatietermijn worden verkort.

3.) Ontwikkeltermijn

- Inzicht in het tijdspad tussen aankoop en realisatie (van belang bij inschatting financiële risico's).
- Aankoop moet in beginsel binnen vijf jaar worden opgenomen in een operationeel plan.
- Indien de aankoop wordt gebruikt voor compensatiedoelinden of sprake is van andere gemotiveerde redenen is een langere termijn toelaatbaar.

Ad B.) Bevoegdheid van het college

Het College is bevoegd om aankopen te doen onder de volgende voorwaarden:

1. het maximaal plafond van investeringen in het kader van aankopen wordt vastgesteld op € 2.000.000,- **én**
2. de maximale financieringslast op basis van de investeringen mag € 100.000,- bedragen.

Ad C.) Financiële dekking

Het bedrag van de aankoop wordt geactiveerd in de grondexploitatie.

Dit betekent dat de jaarlijkse financieringslast wordt opgeteld bij de aankoop.

De bedoeling is uiteindelijk dat alle kosten van de aankoop, rente en alle overige kosten worden terugverdiend bij de verkoop.

Zolang dit niet zeker is loop je als gemeente risico.

Deze risico's zijn enerzijds:

Locatiegebonden:

- externe veiligheidscontouren
- Aard en omvang van bodemverontreiniging

Anderzijds:

Financieel:

- Wat gebeurt er met de grondprijs
- Welke onvoorziene kosten moeten er gemaakt worden
- Gaan we een opbrengst realiseren

Deze risico's moeten financieel vertaald worden.

Jaarlijks wordt de voorziening grondexploitatie geactualiseerd, waarbij de hoogte van de voorziening wordt aangepast aan de hoogte van het risico.

Voor risico's die niet ingeschat kunnen worden is een goed weerstandsvermogen noodzakelijk.

In de paragraaf weerstandvermogen van de begroting zal hier jaarlijks aandacht aan worden besteed.

Ad D.) Informatieplicht

Tussentijds wordt er bij de jaarlijkse Berap (Bestuursrapportage) en de jaarrekening inzicht gegeven in de stand van zaken met betrekking tot de strategische aankopen en de verwachte ontwikkeling.

Ook wordt hierbij aangeven of en hoeverre de gemeente op dat moment een financieel risico loopt.