

Vragen ter voorbereiding op de raad

Onderwerp: Actualisatie bouwgrondexploitaties 2017.

Raadsvergadering:	15 juni 2017
Gesteld door:	VVD / I. Luijendijk
Portefeuillehouder:	E. Buiten, M. Bax en M. Wijnen
Teammanager:	Hans Appelmans
Deadline:	15 juni 2017

Vraag:

Naar aanleiding van de commissievergadering en het advies van de wethouder heb ik de nota Grondbeleid herlezen.

Na het lezen van de nota Grondbeleid heb ik de volgende vragen:

1. Waarom stellen wij nog rekenprijzen vast?
2. De actieve informatievoorziening en behoefte van de raad vraagt dat de kaderstellende documenten, de meerjarenprognose grondexploitatie en risicomangement op orde zijn. Is dit het geval (pagina 50-59)?
3. Op pagina 42 staat de rekenprijzen voor bouwgrond worden twee keer per jaar vastgesteld en op pagina 59 van het Grondbeleid staat vaststelling grondprijzen in jaarrekening en bij de begroting terwijl alle gronden worden getaxteerd pagina 42.
4. Carolusdreef 100 pagina 43. Het college kan afwijken van de marktconforme grondprijs en gangbare voorwaarden. In dat geval zal het college de gemeenteraad minimaal actief informeren of in geval van ingrijpende gevolgen (art 169 gw) de raad vooraf raadplegen. Dit tegen de achtergrond dat het college bevoegd is tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen (art 160 gw)? Carolusdreef 100 heeft ingrijpende gevolgen....

Antwoord:

Mede op basis van een telefonisch, ambtelijk contact met de steller van de vragen ter verduidelijking van die vragen, kunnen wij u de volgende antwoorden geven:

1. De rekenprijzen zijn bedoeld om de grondexploitaties te kunnen doorrekenen en hier tevens een risicoanalyse aan te kunnen koppelen. Iets wat met name in de afgelopen jaren tijdens de economische crisis wezenlijk was om financieel beleid op te baseren. De taxatiewaarden hebben als doel om de daadwerkelijke verkoopprijs van de grond te kunnen vaststellen op het moment dat een locatie wordt ontwikkeld. De methode om de grondprijs vast te stellen op basis van de taxatiewaarde wordt al gehanteerd sinds de vaststelling van de Nota Grondbeleid in 2011. Ook in juni 2016 bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2016 heeft de gemeenteraad nog besloten dat bij verkoop alle gronden worden getaxteerd door een onafhankelijk taxateur met als doel om daadwerkelijk een marktconforme prijs in rekening te brengen, die rekening houdt met de situatie en met de bestemming.
2. Ja, deze zijn op orde, ook naar het oordeel van de accountant.
3. Waarschijnlijk heeft u niet de aangepaste, vastgestelde versie van de Nota Grondbeleid geraadpleegd. Deze staat bij de raadstukken van de raadsvergadering van 23 juni 2016 vermeld als "ter inzage 2 AANGEPASTE Nota Grondbeleid 2016". Hierin wordt niet meer gesproken over "vaststelling grondprijzen in jaarrekening", maar over "vaststelling rekenprijzen bouwgrond in jaarrekening" (blz. 64).
4. Het college kan afwijken van de marktconforme grondprijs. In het geval van de

Carolusdreef 100 moeten wij de grondprijs nog vaststellen, maar ligt er een taxatie met een marktconforme grondprijs voor sociale huur. Indien wij de getaxeerde grondprijs hanteren, wijken wij niet af van de marktconforme grondprijs zoals bedoeld in de Nota Grondbeleid. Marktconform wordt hierin gelijkgesteld met de getaxeerde waarde (zie ook par 7.4 van de Nota Grondbeleid 2016).