

Programmabegroting 2022

09-11-2021



5.6 Paragraaf grondbeleid

Algemeen

Het grondbeleid is een belangrijk middel om bepaalde doelstellingen van de programma's te kunnen realiseren. Dit kunnen financiële doelstellingen betreffen, maar ook het verwerven of vervreemden van grondposities kunnen een bijdrage leveren aan programma's.

Er kan worden gekozen tussen een passieve en een actieve opstelling. Bij actief beleid wordt geprobeerd het (strategische) eigendom van gronden te verwerven om vervolgens zelf tot realisering van plannen te komen. Al dan niet in samenwerking met particuliere partijen.

Bij passief beleid onderneemt een gemeente zelf geen actie maar wacht particuliere initiatieven af. Waarbij de gemeente via haar publieke instrumenten, bijvoorbeeld met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met als onderdeel ervan de grondexploitatiewet, een sturende rol vervult bij de ontwikkeling door derden.

Nota grondbeleid Uithoorn

Op 30 april 2015 heeft de gemeenteraad de nota grondbeleid Uithoorn vastgesteld. In de nota zijn de beleidskaders vastgelegd van het gemeentelijk grond- en grondprijnsbeleid. De nota grondbeleid is eind 2020 geëvalueerd en waar nodig herzien. Dit was echter na de vaststelling van deze begroting waardoor het nieuwe of aangepaste beleid hier nog niet is benoemd.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het grondbeleid wordt onder meer bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het burgerlijk wetboek (BW), Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Ontheffingswet (Ow). In hoofdstuk 6 Wro ('grondexploitatiewet') is het verplichte kostenverhaal door de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen geregeld. In beginsel is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen waarin het kostenverhaal is geregeld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd indien de gemeente over het kostenverhaal privaatrechtelijk met de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling afspraken heeft gemaakt. Dit kan door een zogeheten anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer te sluiten. Voor een dergelijke overeenkomst geldt in principe contract vrijheid. Dan zijn partijen vrij om de afspraken te maken die zij willen. Dit wordt slechts begrensd door het bepaalde in het BW en (voor de overheid) de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (ABBB).

Huidig grondbezit

De gemeente is eigenaar van veel grond in Uithoorn. Het overgrote deel is bestemd voor en wordt gebruikt als openbare ruimte. De gemeente heeft echter ook gronden in eigendom, die zijn bedoeld voor het ontwikkelen en realiseren van een goed volkshuisvestingsbeleid (bijvoorbeeld gemeentelijke woningbouw Legmeer-West), maatschappelijke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen (voorbeelden zijn scholenbouw, de bouw van accommodaties en de passantenhaven) en milieu- en verkeersbeleid (bijvoorbeeld aanleg nieuwe tramlijn).

Als uitgangspunt geldt daarbij dat dit gebeurt binnen de door de gemeente en hogere overheden te stellen wettelijke en/of beleidskaders en dat de grondexploitaties van deze ontwikkelingen gericht zijn op een tenminste sluitend resultaat. De keuze voor een bepaalde

grondpolitiek (actief of passief) en de inzet van het instrumentarium (minnelijke verwerving, Wvg, onteigening, bouwclaim, anterieure overeenkomst, exploitatieplan, etc.) maken hier deel van uit.

Naast de door de gemeente in exploitatie genomen complexen voert de gemeente een passieve grondpolitiek bij particuliere ontwikkelingen. Denk daarbij aan de woningbouwprojecten Vinckebuurt, Europarei, Heijermanslaan, Kootpark-Oost en Wapo terrein. Ook langs deze weg kunnen gemeentelijke doelstellingen worden gehaald. Bijvoorbeeld vanuit het actieplan Wonen, door hierover afspraken te maken. De gemeentelijke kosten worden zoveel als mogelijk door middel van anterieure overeenkomsten verhaald.

Bouwgrondexploitatie (BGE)

Door de opzet van de verschillende grondexploitaties is een goede controle op en bijsturing van de exploitaties mogelijk. Zo is er bij de belangrijkste gemeentelijke BGE, die voor de ontwikkelingslocatie Legmeer-West, voor gekozen om te werken met deelbegrotingen.

In de huidige grondexploitaties wordt gerekend met de volgende parameters:

Rente	1,92%
Inflatie	1,5%
Opbrengstenstijging	geen
Disconteringsvoet	2,0%

Met deze parameters wordt voldaan aan het voorzichtigheidsbeginsel. Met name de parameter voor toekomstige opbrengstenstijging komt voort uit dit beginsel.

Voor in uitvoering zijnde projecten met een negatief resultaat is een voorziening gevormd. De stand van de voorziening per 1-1-2022 is begroot op € 1,6 miljoen en is gebaseerd op de bij de jaarstukken 2020 geactualiseerde grondexploitatieberekeningen (peildatum 1-1-2021). De voorziening is berekend op contante waarde (prijspeildatum 1-1-2021). In 2022 wordt nog een toevoeging aan de voorziening gedaan, waarna het verlies van de grondexploitatie Legmeer West op de eindwaarde in 2022 ten laste wordt gebracht van deze voorziening en het project wordt afgesloten. Het betreft hier de nog 2 resterende actieve deelplannen, Legmeer West 456 en het Leisure terrein. De overige 9 deelplannen zijn eind 2020 al afgesloten.

Voorts kan op basis van de jaarlijkse rapportage van de actualisatie van de BGE, besluitvorming plaatsvinden over eventuele (tussentijdse) winstnemingen bij in uitvoering zijnde, gemeentelijke grondexploitaties. De meest recente actualisatie van de BGE (prijspeildatum 1 januari 2021) is op 1 juli 2021 vastgesteld (niet openbaar). In deze actualisatie zijn geen winstnemingen voorzien in 2022. Legmeer West is hierin de enige in 2022 nog in uitvoering zijnde gemeentelijke grondexploitatie. De overige 3 gemeentelijke grondexploitaties worden afgesloten in 2021. Een bijstelling kan nog plaatsvinden op basis van een raadsbesluit in de 2e helft van 2021.

Aangezien de grondexploitaties niet meer automatisch winstgevend of budgettair neutrale resultaten laten zien, is de noodzaak groter om niet alleen bij de jaarlijkse actualisatie maar ook tussentijds vaker de vinger aan de pols te houden. De voortgang van complexe

en risicovolle projecten worden daarom regelmatig in het college van burgemeester en wethouders besproken. En indien daar aanleiding voor is, wordt de gemeenteraad onmiddellijk geïnformeerd.

Risico's grondexploitaties versus weerstandsvermogen

Hoewel het uitgangspunt bij de gemeentelijke BGE's een tenminste sluitend resultaat is, dient voor de algemene en exploitatie-specifieke risico's een afdoende financiële buffer aanwezig te zijn. Het managen van deze (financiële) risico's is uiteraard een continu punt van aandacht. Het risicomanagement, ook voor wat betreft de BGE, is verankerd in de gemeentelijke organisatie. Op basis hiervan wordt in het kader van de P&C-cyclus en gelijktijdig met de presentatie van de jaarlijkse actualisaties (maar ook in het kader van nieuwe grondexploitaties), gerapporteerd over de risico's en de consequenties hiervan voor het weerstandsvermogen.