

Programmabegroting 2020

Tangelo versie 1

29-03-2021



4.6 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 voornaamste beleidskeuze in de nota is een keuze tussen actief of passief/faciliterend grondbeleid. In de nota grondbeleid wordt gesproken van een passief grondbeleid, tenzij de situatie vraagt om een actieve grondpolitiek. In het geval er afgeweken wordt van het uitgangspunt om een passieve grondpolitiek te voeren wordt een separaat besluit genomen. In de nota staat aan welke voorwaarden een dergelijk voorstel moet voldoen.

De gemeente is voornemens om de nota grondbeleid in 2019 te evalueren en indien nodig te herzien.

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).

Doordat het in een anterieure overeenkomst mogelijk is om maatwerk te leveren, zonder bepaalde beperkingen van de Wro en Bro, geeft de gemeente, zoals vastgelegd in de nota grondbeleid, de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten om de gemeentelijke kosten te verhalen. De vaststelling van een exploitatieplan ziet zij daarbij als een stok achter de deur.

Huidig grondbezit

De gemeente is eigenaar van veel gronden binnen 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), ruimtelijk-, economisch-, natuur- (bijvoorbeeld de aanleg van de eco-zone in Legmeer-West), milieu- en verkeersbeleid (bijvoorbeeld omlegging N201, aanleg vrije busbaan). 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 Vinckebuurt, Park Krayenhoff, 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	2,05%
Inflatie	3,75%
Opbrengstenstijging	0,00%
Disconteringsvoet	2,00%

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

Voor projecten met een negatief resultaat wordt een voorziening gevormd. Op basis van de bij de jaarstukken geactualiseerde grondexploitatieberekeningen is een voorziening gevormd voor een bedrag van € 16,01 miljoen (peildatum 1-1-2019). Einde boekjaar 2019 wordt de grondexploitatie Dorpscentrum (resultaatneutraal) afgesloten. Dit betekent dat het grootste deel van deze verliesvoorziening zal worden afgeboekt tegen het verlies van deze grondexploitatie.

Voorts kan op basis van de jaarlijkse rapportage van de actualisatie van de BGE, besluitvorming plaatsvinden over eventuele (tussentijdse) winstnemingen dan wel van de besluiten tot het treffen van voorzieningen. De meest recente actualisatie van de BGE (prijspeildatum 1 januari 2019) is in het voorjaar 2019 vastgesteld.

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 raad onmiddellijk geïnformeerd.

Risico's grondexploitatie 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 grondexploitatie), gerapporteerd over de risico's en de consequenties hiervan voor het weerstandsvermogen.

