

Jaarstukken 2020



6.7 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. Uitgangspunt is dat de gemeente heeft gekozen voor een situationeel grondbeleid met een voorkeur voor een passieve grondpolitiek. Het grondbeleid zou eigenlijk in 2020 worden herzien. Eind 2020 is echter gebleken dat de Omgevingswet voorschrijft dat het grondbeleid voortaan moet worden opgenomen in de omgevingsvisie en de omgevingsplannen. Mede daarom is besloten om de herziening van het grondbeleid mee te laten lopen in het proces van het opstellen van de omgevingsvisie dat al gaande is.

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). Straks komt voor een deel van deze wetgeving de Omgevingswet in de plaats. De Omgevingswet zal geen wezenlijke verandering teweeg brengen in hoe de gemeenten om moeten gaan met hun grondbeleid. Het doel van de Omgevingswet is ook meer om de versnipperde wet- en regelgeving te bundelen, beter op elkaar af te stemmen en daar waar mogelijk te vereenvoudigen.

In hoofdstuk 6 Wro ('grondexploitatiewet') is thans 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 contractsvrijheid. 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 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), 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 (Connexxion) en Wapo terrein. Ook langs deze weg kunnen gemeentelijke doelstellingen worden gehaald. Bijvoorbeeld vanuit het Actieplan Wonen, door hierover afspraken te maken. De gemeentelijke plankosten 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 projecten met een negatief resultaat is een voorziening gevormd. De voorziening is gevormd op contante waarde, peildatum 1-1-2021. Dit betekent dat de voorziening jaarlijks op peil gebracht moet worden om te groeien naar de eindwaarde. De voorziening exploitatierisico's is momenteel alleen nog bestemd voor 2 deelplannen van het project Legmeer West. Namelijk de deelplannen 456 en leisure. De overige deelplannen zijn al geruime tijd afgerond en zijn daarom in 2020 afgesloten. Het verlies van deze deelplannen is bij afsluiting ten laste van de voorziening gebracht. Het bedrag dat in de voorziening was gestort voor het negatieve resultaat van het project Riekraag kon in 2020 vrijvallen, nadat het teveel aan kosten voor de openbare ruimte buiten het plangebied uit de grondexploitatie is gehaald. De stand van de voorziening per 1-1-2021 is € 1,6 miljoen, op basis van de actuele prognose.

Voor de projecten met een positieve eindwaarde is conform BBV regelgeving een (verplichte) tussentijdse winst genomen van € 0,13 miljoen. Het betreft de projecten Iepenlaan en Wonen in Buitengoed. Zie hiervoor ook de toelichting op het programma Organiseren, deelprogramma Grondexploitatie. Omdat voor het project Rietkraag een correctie moest plaatsvinden op de in 2017 genomen winst, is € 0,18 miljoen van die winstneming

teruggedraaid. Na deze tussentijdse winstnemingen wordt voor deze projecten nog een positief resultaat verwacht van € 0,82 miljoen in 2021. Hierbij is rekening gehouden met de momenteel bekende risico's. Op basis van eerdere besluitvorming zou € 0,18 miljoen van dit positieve resultaat worden ingezet voor het "ruimte voor ruimte fonds," op basis van eerdere besluitvorming.

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 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.

