



Jaarstukken 2023

5.7 Grondbeleid



5.7.1 Grondbeleid Algemeen

Het grondbeleid is een belangrijk middel om doelstellingen van de programma's te realiseren. Dit kunnen financiële doelstellingen zijn, 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 grondprijsbeleid. 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. Gelet op de implementatie van de Omgevingswet, en de veranderingen die de Omgevingswet heeft op het grondbeleid, is er voor gekozen het grondbeleid te actualiseren zo snel mogelijk na de implementatie van de Omgevingswet. In 2023 is het project van actualisatie gestart.

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 Onteigeningswet (Ow). Straks komt voor een deel van deze wetgeving de Omgevingswet in de plaats.

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), maatschappelijke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen (voorbeelden zijn scholenbouw, de bouw van accommodaties en de passantenhaven) en milieu- en verkeersbeleid (bijvoorbeeld aanleg van de Uithoornlijn of het Legmeerbos).

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 als Vinckebuurt, 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.

5.7.2 Bouwgrondexploitatie (BGE)

In de huidige grondexploitaties wordt gerekend met de volgende parameters:

Omschrijving	Percentage
Rente	3,0%
Inflatie	2,0%
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.

Eind 2022 zijn alle toen lopende grondexploitaties in uitvoering afgesloten. Voor deze projecten is in 2023 alleen nog budget opgenomen voor enkele nazorgwerkzaamheden. Op 1 juni 2023 zijn een tweetal nieuwe grondexploitaties vastgesteld: het nieuwe politiebureau en de 5 woningen in het Schansgebied. Daarnaast zijn er een viertal grondexploitaties in voorbereiding. Bovenstaande parameters worden gebruikt voor de eind 2023 op te stellen actualisering van de grondexploitatiebegrotingen, die ter goedkeuring aan de raad worden aangeboden. In deze grondexploitatiebegrotingen worden de grondopbrengsten en de uitvoeringskosten meerjarig geraamd met deze parameters. Hieruit volgt een vast te stellen eindresultaat van een project.

Volgens BBV regelgeving is het verplicht om bij een grondexploitatie met begroot negatief resultaat, direct een voorziening te treffen ter grootte van dit volledige verlies. Ook dit wordt gedaan vanuit het voorzichtigheidsbeginsel. Deze voorziening wordt gevormd op contante waarde en moet jaarlijks op peil gebracht worden om te groeien naar de eindwaarde. Omdat eind 2022 alle toen lopende bouwgrondexploitaties in uitvoering zijn afgesloten, was de stand van de voorziening exploitatierisico's per 1-1-2023 nihil.

De actualisering per 1-1-2024 van de bouwgrondexploitaties die in uitvoering zijn, laat per saldo een positief resultaat op eindwaarde zien van € 0,13 miljoen. Omdat de berekening voor het project nieuw politiebureau een negatief resultaat laat zien ter hoogte van € 0,1 miljoen op contante waarde, is voor dit bedrag is een voorziening gevormd ten laste van het jaarrekeningresultaat 2023. Zie ook het programma Wonen en Werken, deelprogramma Ontwikkelen van gebieden en locaties.

In 2023 hebben geen (tussentijdse) winstnemingen plaatsgevonden.

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.