



Programmabegroting 2023

5.7 Grondbeleid



5.7.1 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.

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).

Op het moment van schrijven van deze paragraaf treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. Een definitief besluit moet hier echter nog over worden genomen. Door middel van de Aanvullingswet grondeigendom worden ook de grondbeleidsinstrumenten voorkeursrecht, onteigening, landinrichting en kavelruil geïntegreerd in de Omgevingswet. Ook bevat de wet een verdere aanpassing van de regeling voor grondexploitatie in de Omgevingswet tot een regeling voor kostenverhaal die ook toepasbaar is bij organische gebiedsontwikkeling.

Eén van de meest wezenlijke wijzigingen in de Omgevingswet is met betrekking tot het kostenverhaal. Het instrument van het exploitatieplan verdwijnt. De grondexploitatie dient voortaan rechtstreeks in het omgevingsplan te worden opgenomen. Het blijft echter mogelijk om via een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te regelen. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen integrale (met tijdvak) en organische gebiedsontwikkeling (zonder tijdvak). Ook voor de andere grondbeleidsinstrumenten geldt dat de regelgeving is aangepast. Zo is bij de onteigening het belangrijkste verschil dat de ontheffingscriteria straks wettelijk zijn vastgelegd. En dat de gemeenteraad voortaan de ontheffingsbeschikking neemt, en niet langer de Kroon.

Naast de Omgevingswet is er vorig jaar een uitspraak van de Hoge Raad geweest die gevolgen heeft voor de wijze waarop de gemeente marktpartijen selecteert bij de verkoop van grond. In het zogeheten “Didam arrest” heeft de Hoge Raad geoordeeld dat vanwege het gelijkheidsbeginsel een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Voorts is in het nieuwe coalitieakkoord opgenomen dat de gemeente zich actiever bezig gaat houden met ontwikkelingen door een regisserend grondbeleid in te voeren. Het doel hiervan is om meer grip te krijgen op gebiedsontwikkeling.

Al deze wijzigingen hebben ook gevolgen voor het grondbeleid van Uithoorn. In het eerste kwartaal van 2023 zal het nieuwe grondbeleid worden opgesteld, om in het tweede kwartaal te worden vastgesteld. Voordien zal op 15 november 2022 nog een werksessie voor de gemeenteraad worden gehouden waarin de raad wordt geïnformeerd over het grondbeleid in het algemeen.

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, maatschappelijke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen en milieu- en verkeersbeleid.

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, voorkeursrecht, onteigening, bouwclaim, anterieure overeenkomst, exploitatieplan, etc.) maken hier deel van uit.

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

5.7.2 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:

Omschrijving	parameter
Rente	1,78%
Inflatie	3,50%
Opbrengstenstijging	geen
Disconteringsvoet	2,00%

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 wordt op basis van BBV regelgeving een voorziening gevormd. De meest recente jaarlijkse rapportage van de actualisatie van de grondexploitaties (prijspeildatum 1 januari 2022) is op 30 juni 2022 vastgesteld (niet openbaar). Op basis hiervan is de verwachting dat alle in uitvoering zijnde gemeentelijke grondexploitaties in 2022 zijn afgerond. In 2022 wordt nog een toevoeging aan de voorziening gedaan ten behoeve van de grondexploitatie Legmeer West, waarna het verlies op de eindwaarde van deze grondexploitatie eind 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. De verwachte stand van de voorziening per 1-1-2023 is daarom begroot op € 0.

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. Omdat de meest recente vastgestelde actualisatie van de grondexploitaties geen in uitvoering zijnde projecten met een positief eindresultaat verwacht na 2022, zijn er geen winstnemingen voorzien in 2023 en verder.

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.

5.7.3 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.

Financiële begroting

6.1 Reserves en voorzieningen	151
6.2 Baten en lasten op programma	152
6.3 Financiële positie	153
6.4 Balans	154
6.5 Grondslagen ramingen baten en lasten	155
6.6 Investerings	157
6.7 Incidentele baten en lasten	159