

The background image shows a scenic view of a Dutch canal. In the foreground, a white boat with a wooden cabin and a red, white, and blue flag is docked. Behind the boat, a brick building with a prominent white clock tower and a dome is visible. A weeping willow tree with long, thin branches hangs over the water on the left. The sky is blue with some light clouds.

Jaarstukken 2021

Raad 30 juni 2022

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. 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 Onteigeningswet (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.

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	Percentage
Rente	1,78%
Inflatie	3,5%
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 1-1-2022. 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. De stand van de voorziening per 1-1-2022 is € 1,64 miljoen, op basis van de actuele prognose.

Het project Wonen in Buitengoed is eind 2021 afgesloten met een positief resultaat van € 0,19 miljoen. Voor de projecten met een positieve eindwaarde is conform BBV regelgeving een (verplichte) tussentijdse winst genomen van per saldo € 0,43 miljoen. Het betreft de projecten Iepenlaan en Rietkraag. Voor het project Iepenlaan gaat het om een tussentijdse winstneming van € 0,47 miljoen. Bij het project Rietkraag moest, net als in 2020, een correctie plaatsvinden op de in 2017 genomen winst. In 2021 is € 0,04 miljoen van die winstneming teruggedraaid. Na deze tussentijdse winstnemingen wordt voor deze projecten nog een positief resultaat verwacht van € 0,27 miljoen in 2022. Hierbij is rekening

gehouden met de momenteel bekende risico's. Op basis van eerdere besluitvorming zou € 0,02 miljoen van dit positieve resultaat worden ingezet voor het "ruimte voor ruimte fonds." Zie het programma Organiseren, deelprogramma Grondexploitatie voor toelichtingen op deze grondexploitaties.

Aangezien de grondexploitaties niet meer automatisch winstgevende 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.

Jaarrekening

6.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	159
6.2 Balans	163
6.3 Toelichting op de balans	165
6.4 Overzicht baten en lasten	180
6.5 Overzicht incidentele baten en lasten	184
6.6 Begrotingsrechtmatigheid	188
6.7 Overzicht investeringen	191
6.8 Wet Normering Topinkomens (WNT)	197