



Programmabegroting 2025

Grondbeleid

G.1 Algemeen	165
G.2 Bouwgrondexploitatie (BGE)	167
G.3 Risico's grondexploitatie versus weerstandsvormogen	167



G.1 Algemeen

Het grondbeleid is een belangrijk middel om bepaalde doelstellingen van de programma's te kunnen realiseren. Dit kunnen ruimtelijke, maatschappelijke of financiële doelstellingen betreffen, maar ook het verwerven of vervreemden van grondposities kan een bijdrage leveren aan de programma's.

Binnen het door de gemeente te voeren grondbeleid kan er worden gekozen tussen een passieve en een actieve opstelling. Tussen deze opstellingen zijn meerdere variaties denkbaar, waarbinnen er meer wordt geleund op de passieve/actieve opstelling of een combinatie hiervan.

Bij actief beleid wordt geprobeerd het (strategische) eigendom van gronden te verwerven om vervolgens zelf tot realisatie van plannen te komen, al dan niet in samenwerking met particuliere partijen.

Bij passief beleid onderneemt de gemeente zelf geen actie maar wacht particuliere initiatieven af, waarbij de gemeente via haar publieke instrumenten – zoals afkomstig uit de Omgevingswet – een sturende rol vervult bij de ontwikkeling door marktpartijen.

Uithoorn kiest voor regisserend grondbeleid met een voorkeur voor een (pro)actieve rol. Bij regisserend grondbeleid worden de gronden niet zelf actief verworven en ontwikkeld door de gemeente, maar heeft de gemeente een sturende en coördinerende rol bij de ruimtelijke ontwikkeling. Het voordeel van regisserend grondbeleid is dat het de gemeente in staat stelt om invloed uit te oefenen op de ruimtelijke ontwikkeling zonder de financiële lasten en risico's van grondverwerving en -ontwikkeling te dragen. Hierdoor kan de gemeente flexibel inspelen op veranderende marktomstandigheden en maatschappelijke behoeften. Het sturen en coördineren vindt op een (pro)actieve wijze plaats. De keuze voor regisserend grondbeleid volgt uit het coalitieakkoord, waarin is vastgelegd dat de gemeente zich actiever bezig zal houden met gebiedsontwikkelingen. Deze vorm van grondbeleid zorgt voor meer grip op de gebiedsontwikkelingen.

Nota Grondbeleid Uithoorn

De laatste Nota Grondbeleid dateert van 30 april 2015. Naar verwachting stelt de raad de nieuwe Nota Grondbeleid eind 2024 vast. In de Nota zijn de beleidskaders van het gemeentelijk grond- en grondprijnsbeleid vastgelegd.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het grondbeleid wordt onder meer bepaald door de Omgevingswet (Ow), het Burgerlijk Wetboek (BW) en de Onteigeningswet. Een groot deel van de oude Onteigeningswet is komen te vervallen en is opgenomen in de Omgevingswet. In afdeling 13.6 en 13.7 van de Omgevingswet en afdeling 8.4 van het Omgevingsbesluit is het verplichte kostenverhaal door de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen geregeld. In beginsel is de gemeente verplicht via de publiekrechtelijke weg de kosten te verhalen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd indien de gemeente privaatrechtelijk afspraken heeft gemaakt met de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling. Dit kan door een anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer te sluiten. Voor een anterieure overeenkomst geldt in principe contractvrijheid. Partijen hebben in dat geval de vrijheid om

zelf de inhoud van hun contracten te bepalen, binnen de grenzen van de wet. Dit wordt slechts begrensd door het bepaalde in het BW, het bepaalde in het Omgevingsbesluit (Ob) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (ABBB).

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Nagenoeg alle wettelijke regelingen met betrekking tot gebiedsontwikkeling zijn geïntegreerd in de Omgevingswet. Hiermee zijn grondbeleidsinstrumenten zoals voorkeursrecht, onteigening, landinrichting en kavelruil geborgd in de Omgevingswet.

Eén van de meest wezenlijke wijzigingen in de Omgevingswet betreft het kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg. Het instrument van het exploitatieplan is verdwenen. De grondexploitatie dient voortaan rechtstreeks in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden opgenomen. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als deze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen integrale (met tijdvak) en organische gebiedsontwikkeling (zonder tijdvak). Met organisch wordt bedoeld dat er nog onzekerheid is over het eindbeeld en de termijn waarbinnen er gebouwd wordt. Ook voor de andere grondbeleidsinstrumenten geldt dat de regelgeving is aangepast. Zo is bij de onteigening het belangrijkste verschil dat de onteigeningscriteria wettelijk zijn vastgelegd. Voortaan neemt de gemeenteraad de onteigeningsbeschikking en niet langer de Kroon.

Naast de Omgevingswet heeft sinds 26 november 2021 het zogeheten “Didam-arrest” invloed op (de uitvoering van) het grondbeleid. Dit arrest heeft gevolg gehad voor de wijze waarop de gemeente marktpartijen selecteert bij de verkoop van grond. In deze uitspraak 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.

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 genomen complexen heeft de gemeente een faciliterende grondpolitiek gevoerd bij particuliere ontwikkelingen. Denk daarbij aan woningbouwprojecten zoals Vinckebuurt, Kootpark-Oost en Wapo-terrein. Ook langs deze weg kunnen gemeentelijke doelstellingen worden gehaald, bijvoorbeeld vanuit de Omgevingsvisie of de Woonzorgvisie, door hierover afspraken te maken. De gemeentelijke kosten worden zoveel mogelijk door middel van anterieure overeenkomsten verhaald.

G.2 Bouwgrondexploitatie (BGE)

In de Actualisatie bouwgrondexploitaties per 1-1-2024 is rekening gehouden met de volgende parameters:

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

Deze bovengenoemde actualisatie is op 27 juni vastgesteld in de raad (niet openbaar).

Er is sprake van 3 lopende en vastgestelde grondexploitaties. Dit betreft locatie Irenelaan, Schansgebied en het nieuwe politiebureau.

De grondexploitaties Schansgebied en Irenelaan hebben een positief resultaat terwijl de realisatie van het nieuwe politiebureau een negatief resultaat laat zien. Voor deze laatste is een voorziening getroffen in de jaarrekening 2023.

Momenteel wordt nog druk gewerkt aan de toekomstige grondexploitaties locatieontwikkeling Vuurvogel, locatieontwikkeling Thamencollege en het Legmeerplein.

Per saldo laat de actualisatie een incidenteel voordeel zien van € 69.500. Dit voordeel is via een raadsbesluit toegevoegd aan de budgetegalisatiereserve in 2024.

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 gemeenteraad geïnformeerd.

G.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 planning- & controlcyclus 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.

Openbaarheid

H.1 Inleiding	170
H.2 Actieve openbaarmaking	170
H.3 Passieve openbaarmaking	171
H.4 Verbetering van de informatiehuishouding	172