Gemeente Uithoorn

# Jaarstukken
## 2019

# Paragraaf 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 daarbij worden gekozen tussen een passieve en een actieve opstelling. Bij actief beleid wordt geprobeerd de (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 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 regisserende rol vervult bij de ontwikkeling door derden.

*Nota Grondbeleid Uithoorn*

Op 30 april 2015 heeft de raad de nota Grondbeleid Uithoorn vastgesteld. In de nota Grondbeleid zijn de beleidskaders vastgelegd van het gemeentelijk grond- en grondprijsbeleid.

De voornaamste beleidskeuze in de nota betreft een keuze tussen actief of passief/ faciliterend grondbeleid. Er is gekozen om een passief grondbeleid te voeren, tenzij de situatie vraagt om een actieve grondpolitiek. In het geval wordt afgeweken van het uitgangspunt om een passieve grondpolitiek te voeren wordt een separaat besluit genomen. In de nota Grondbeleid staat aan welke voorwaarden een dergelijk voorstel moet voldoen.

Op 24 november 2016 heeft de gemeenteraad besloten de paragraaf over de uitgifte van openbaar groen aan te passen. De voornaamste aanpassing betreft het toevoegen van een integraal toetsingskader aan het beoordelings- en besluitvormingsproces. Deze aangepaste werkwijze, met inbegrip van de handhaving van illegaal in gebruik genomen gemeentegrond, is in 2017 geëvalueerd. In 2018 is hieraan een vervolg gegeven door het toepassen ervan in de praktijk.

## Grondexploitaties

Het betreft hier door de raad vastgestelde grondexploitaties (BGE's) , waarbij een opstelling is gemaakt van kosten en opbrengsten meestal op basis van een voorlopig ontwerp. Deze kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd (inflatie- en rente invloeden), waaruit het resultaat van het project blijkt.

Onderstaande vigerende exploitaties worden jaarlijks in het kader van deze actualisatie kritisch bekeken en waar nodig aangepast aan de diverse ontwikkelingen. Dit betreft marktontwikkelingen doch ook eventuele gewijzigde beleidskeuzes.

Het gaat hier om de navolgende complexen:

*Iepenlaan*

Op initiatief van de gemeente is het voormalige glastuinbouwgebied aan weerszijden van de Iepenlaan volledig geherstructureerd en gewijzigd in een parkfunctie en (beperkte) woningbouw. Op enkele locaties na heeft de gemeente deze transformatie met een actief grondbeleid tot stand gebracht. Voor de parkfunctie heeft zij een subsidie van de Stichting Leefomgeving Schiphol ontvangen. In 2019 zijn de grondleveringen verricht van een enkele weidekavels en een tweetal locaties met ruimte voor kleinschalige woningbouw door een marktpartij. Het woonrijp maken van de Steenwycklaan is gestart eind 2019 en begin 2020 gereed gekomen. Voor het laatste woningbouwperceel proberen we de afspraken in 2020 vast te leggen met een marktpartij.

*Legmeer-west*

De laatste, grote gemeentelijke uitbreidingslocatie is de wijk Legmeer-west. In 2018 is deelgebied 3 door een marktpartij aangelegd. De deelgebieden 4, 5 en 6 zijn in dezelfde periode bouwrijp gemaakt en in 2019 is gestart met de bouw van fase 1 en 2. De gemeente heeft hiervoor eind 2017 met marktpartijen een koop- en realisatieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de overdracht van de gronden aan de marktpartijen en de realisatie van de woningbouw en openbare ruimte. De gronden van de laatste fase zijn in 2019 overgedragen aan de marktpartijen.

*De Rietkraag (De Kuil III)*

De gemeente heeft de grond in De Kwakel, voorheen bekend als De Kuil III, na een aanbesteding verkocht aan een marktpartij. Met de marktpartij zijn afspraken gemaakt over de te realiseren nieuwbouw en de openbare ruimte. In 2019 heeft de marktpartij de toekomstige bouwgrond voorbelast. Deze voorbelasting wordt gemonitord en bij voldoende zetting kan er gestart worden met de bouw. We verwachten dat er in 2020 gestart wordt met de bouw van de woningen. Ook is de gemeente in gesprek met een initiatiefnemer die een beperkt aantal starterswoningen in het gebied wil realiseren. Een deel van de opbrengst van deze locatie gaat naar het ruimte-voor-ruimtefonds waardoor met bepaalde agrariërs (financiële) afspraken kunnen worden gemaakt over het verwijderen van kassen om de openheid van het gebied te verbeteren. Naast de realisatie van de woningen werkt de gemeente aan een coupure (= een dijkdoorgang) in de Vuurlijn en het definitief maken van het parkeerterrein (ter hoogte van KDO) aan de Vuurlijn.

*Wonen in Buitengoed*

Door de verplaatsing van de BMX-afdeling van UWTC naar Legmeer-west is het mogelijk om de vrijgekomen grond te verkopen aan een marktpartij die ter plaatse woningen zal realiseren. Met deze marktpartij zijn hierover afspraken gemaakt. Na een periode van voorbelasting is de marktpartij in 2019 gestart met de bouw van de woningen en naar verwachting worden deze woningen in 2020 opgeleverd.

*Dorpscentrum Uithoorn*

In het dorpscentrum van Uithoorn zijn vanuit het Masterplan Dorpscentrum uit 2010 verschillende (her)ontwikkelingen benoemd. Enkele daarvan zijn reeds gerealiseerd of in verregaande staat van realisatie zoals de Waterlijn en Vinckebuurt (zie hieronder). Ook de realisatie van De Rede staat na een aanpassing van de plannen op het punt van beginnen. Mogelijk de zwaarste klussen uit het Masterplan is echter het herontwikkelen van het dorpshart (Oude Dorp-Winkelcentrum Amstelplein) en het Schansgebied. Mede omdat het

resterende plangebied kleiner is geworden is besloten om de grondexploitatie in de huidige vorm financieel af te sluiten in 2019. Voor de resterende onderdelen zijn en worden nieuwe plannen gepresenteerd.
In het dorpshart wordt onderscheid gemaakt tussen de aanpassing van de verkeersinfrastructuur, de herinrichting van de openbare ruimte en de ontwikkeling van de Irenelaanlocatie en het Schansgebied met woningbouw. In 2019 heeft de raad voor de aanpassing van de verkeersinfrastructuur een krediet vastgesteld op basis van een voorlopig ontwerp van de infrastructuur. De plannen hiervoor zullen in 2020 verder worden doorontwikkeld waarna er een aanbesteding volgt. Ook met de herinrichting van de openbare ruimte en de ontwikkeling van de woningbouwlocaties is voortgang geboekt maar zullen volgtijdelijk worden opgepakt.

Particuliere ontwikkelingen

Binnen de gemeente vinden tal van particuliere ontwikkelingen plaats waarvoor de medewerking van de gemeente benodigd is. Bij deze ontwikkelingen heeft de gemeente geen grondpositie en zal door toepassing van haar publiekrechtelijke instrumentarium sturing geven aan de ontwikkeling van deze locaties. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

*Vinckebuurt*

In de Vinckebuurt zijn een tweetal marktpartijen (te weten: BPD en Zeeman Vastgoed) actief. Met deze marktpartijen zijn anterieure overeenkomsten gesloten om afspraken te maken over de herontwikkeling van de gronden. BPD is reeds in 2016 gestart met de nieuwbouw van de woningen en heeft in 2019 rijwoningen gebouwd en opgeleverd. Zeeman Vastgoed heeft lange tijd te maken gehad met beslaglegging op de gronden. Hierdoor konden zij niet starten met de bouwactiviteiten. In 2019 is de beslaglegging eindelijk opgeheven en heeft Zeeman de plannen verder uitgewerkt. Het resultaat is dat de eerste 55 woningen naar verwachting in 2020 worden gerealiseerd.

*Europarei*

Dit project betreft de sloop van een drietal flats aan de Europarei ten faveure van een meer gedifferentieerd woningaanbod ter plaatse. De gemeente heeft met de grondeigenaar en ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling en het kostenverhaal door de gemeente. In 2019 is de laatste flat (Gasperiflat) gesloopt en is daarmee fase 3 van de nieuwbouw gestart. Het project verloopt daardoor volgens planning. In 2020 moeten de laatste woningen worden opgeleverd.

*Heijermanslaan*

De eigenaar van het tankstation ter plaatse is naar de gemeente toe gekomen met het plan om het tankstation te slopen en in plaats daarvan een drietal woontorentjes met ieder vijf koopwoningen. De gemeente heeft hieraan haar medewerking toegezegd en heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. In 2018 is het bestemmingsplan voor deze locatie opnieuw vastgesteld en in 2019 is de gemeente grond overgedragen.

*Kootpark Oost*

Ene marktpartij heeft het Connexxion-terrein gekocht met de intentie om de huidige bebouwing te zijner tijd te slopen en er nieuwbouw woningen te realiseren. De gemeente is met de grondeigenaar in gesprek om tot een anterieure overeenkomst te komen.

*Wapo-terrein*

Het bedrijventerrein naast het gezondheidscentrum, beide gelegen langs de Koningin Maximalaan, is voor een deel aangekocht door een marktpartij. Deze wil op het aangekochte terrein woningbouw realiseren. In 2019 hebben de onderhandelingen met de marktpartij plaatsgevonden en is hiervoor eind 2019 een anterieure overeenkomst gesloten met de marktpartij. Hierin staan de afspraken over de ontwikkeling en realisatie. In de komende periode wordt het plan verder uitgewerkt met als doel het starten van de planologische procedure.

*De Rede*

In het centrum van Uithoorn heeft een marktpartij de grond onder de voormalige Resmi-locatie verworven. Oorspronkelijk was het de bedoeling om op deze locatie een cultuurcluster te realiseren. Door onvoldoende belangstelling voor de exploitatie van het cultuurcluster, alsmede de woningen, gaat dit plan niet door. In 2019 hebben de gemeente en de marktpartij overeenstemming bereikt over een aangepast plan. Het plan betreft de ontwikkeling van 30 appartementen, een bibliotheek en een havenkantoor op de locatie. De afspraken die partijen hebben gemaakt voor deze ontwikkeling zijn/worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst en een aanvullende overeenkomst. De verwachting is dat de ontwikkelaar in het 2e kwartaal van 2020 een omgevingsvergunning aanvraagt voor het nieuwe plan.

*Tramlijn*

Met de provincie Noord-Holland, Metropoolregio Amsterdam en de gemeente Amstelveen wil Uithoorn een tramlijn realiseren die uiteindelijk in het dorpscentrum van Uithoorn zal eindigen. Een groot deel van de gronden benodigd voor de tramlijn zijn reeds bij de eerder genoemde partijen in eigendom maar een deel in Amstelveen niet. Deze gronden dienen nog te worden verworven. Tussen alle partijen is een bestuursovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de realisatie van de tramlijn, de risico's en de kosten, maar ook de verwerving en overdracht van de gronden.

Al de bovenstaande grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen hebben financiële consequenties voor de gemeente. Voor de grondexploitaties worden die hieronder samengevat. Voor meer details wordt jaarlijks een geheime actualisatie gemaakt. De uitkomsten daaruit worden doorberekend in de gemeentelijke jaarstukken.

*Nieuwe gemeentelijke ontwikkelingen*

De gemeenteraad heeft op 31 oktober 2019 tijdens een besloten raadvergadering goedkeuring verleend aan het uitvoeren van een onderzoek naar de haalbaarheid van ontwikkelingen in het gebied van "De Ruilverkaveling" en sportcomplexen in De Kwakel.

Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om in het gebied "De Ruilverkaveling" en een perceel nabij de bestaande sportcomplexen een actieve en regisserende rol te spelen in het onderzoek en de mogelijke invulling van haar plannen. Door de vestiging van een voorkeursrecht is de eigenaar van de grond die daartoe door haar is aangewezen namelijk verplicht om, wanneer hij de grond wenst te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente.

Op 26 november 2019 heeft het college besloten om op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen in het gebied van "De Ruilverkaveling" voorlopig aan te wijzen als percelen waarop de Wvg van toepassing is. Eind 2019 is

ook het haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van ontwikkelingen in het gebied van “De Ruilverkaveling” en sportcomplexen in De Kwakel gestart. Een en ander krijgt in 2020 een vervolg.

**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 | 2,21% |
| Inflatie | 2,50% |
| Opbrengstenstijging | 0% |
| Disconteringsvoet | 2% |

Met deze parameters wordt voldaan aan het voorzichtigheidsbeginsel. De disconteringsvoet wordt gebruikt om de contante waarde van grondexploitaties te berekenen. De disconteringsvoet die moet worden gehanteerd is bepaald in de vanaf 2016 geldende BBV regelgeving voor grondexploitaties en is voor alle gemeenten 2%. Dit is het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone.

Voor projecten met een negatief resultaat wordt een voorziening gevormd. Op basis van de actuele prognose is een voorziening gevormd voor een bedrag van € 1,99 mln. (peildatum 1-1-2020). De voorziening wordt gevormd op contante waarde (waarde van nu). Dit betekent dat de voorziening jaarlijks op peil gebracht moet worden om te groeien naar de eindwaarde. Voor de projecten met een positieve eindwaarde is conform BBV regelgeving een (verplichte) tussentijdse winst genomen van € 0,85 miljoen. Het betreft de projecten Iepenlaan en Wonen in Buitengoed. Zie hiervoor ook de toelichting op het programma Organiseren, deelprogramma Financiën, onderdeel Grondexploitatie. Na deze tussentijdse winstnemingen wordt voor deze projecten nog een positief resultaat verwacht van € 0,7 miljoen.

**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 continue punt van aandacht. Het risicomanagement, ook voor wat betreft de BGE, is verankerd in de gemeentelijke organisatie. Op basis hiervan zal in het kader van de Planning & Controlcyclus (P&C-cyclus), maar ook in het kader van nieuwe grondexploitaties, gerapporteerd worden over de risico’s en de consequenties hiervan voor het weerstandsvermogen.

Bij de vaststelling van de jaarlijkse actualisatie BGE is de raad geïnformeerd over het geactualiseerde risicoprofiel. Op basis van dit profiel en rekening houdend met de door de raad bepaalde kwalificatie van de weerstandscapaciteit zal de minimaal noodzakelijke omvang van de Algemene risicoreserve dit risicoprofiel moeten kunnen afdekken. Deze systematiek is ook in 2019 toegepast.