Gemeente Albrandswaard

Paragraaf 7 - Grondbeleid

Inleiding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze gemeente Albrandswaard het grondbeleid toepast om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, zoals bijvoorbeeld woningbouw, bedrijvigheid, recreatie en natuur. Daarnaast wordt enerzijds ingegaan op de actuele prognose van de resultaten en de geraamde winstneming van de gemeentelijke grondexploitaties en anderzijds op de reserve Ontwikkelingsprojecten in relatie tot de risico's die behoren bij de uitvoering van het grondbeleid.

Grondbeleid

In de nota Grondbeleid 2018 - 2022 is het beleidskader voor de toepassing van het grondbeleid voor de ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. Deze nota is in februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Er wordt in eind van 2026 een nieuwe nota Grondbeleid opgesteld, deze zal naar verwachting tweede helft van 2027 voorgelegd voor vaststelling door de gemeenteraad. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met het kostenverhaal onder de nieuwe omgevingswet.

Als uitgangspunt geldt dat de gemeente de markt(partijen) ruimte biedt om ontwikkelingen zelf op te pakken. Dit noemen wij passief facilitair grondbeleid. Ontwikkelingen die bijdragen aan een gemeentelijke ambitie hebben bestuurlijke prioriteit. Deze initiatieven omarmen en ondersteunen wij door het voeren van een actief facilitair grondbeleid voor deze projecten. Om vanuit de verschillende faciliterende rollen te kunnen sturen heeft de gemeente Albrandswaard een nota Kostenverhaal vastgesteld. Deze nota vormt beleidsmatig het kader waarmee zowel de gemeentelijke proceskosten kunnen worden verhaald, als een fondsbijdrage gevraagd kan worden. Vanuit de desbetreffende fondsen zijn middelen beschikbaar om onrendabele investeringen/extra voorzieningen binnen de ruimtelijke projecten te dekken.

De gewenste ontwikkelingen die ook met actieve steun van de gemeente niet van de grond komen, kunnen (alsnog) worden gerealiseerd door de gemeente. In dat geval kan de gemeente zelf de grond aankopen en ontwikkelen. Hierbij wordt dan een actief grondbeleid gevoerd en een grondexploitatie vastgesteld door de raad. Dit geldt ook voor projecten waarbij grond die, veelal om historische reden in eigendom is van de gemeente, tot ontwikkeling wordt gebracht.

Actuele prognose

Te verwachten resultaten
De grondexploitatie Spui is afgesloten. De gemeente heeft twee lopende grondexploitaties. Er wordt voor de grondexploitaties De Omloop en Schutskooiwijk een gezamenlijk positief resultaat verwacht van in totaal € 9.914.000 (eindwaarde). De verliesgevende projecten worden gedekt uit de voorziening negatieve grondexploitaties. De gemeente heeft geen negatieve grondexploitaties.

Ten opzichte van vorig jaar is dit bedrag verbeterd in verband met het sluiten van de verliesgevende grondexploitaties Spui.

Winstneming
Voor gemeentelijke grondexploitaties met een positief geprognosticeerd eindresultaat worden er tussentijds winstnemingen gedaan. Hiervoor wordt de methode Percentage of Completion (POC) toegepast, waarbij de gerealiseerde kosten en opbrengsten worden afgezet tegen het totaal van de kosten en opbrengsten van het betreffende project. Op basis hiervan wordt bij het opmaken van de jaarrekening de hoogte van de tussentijdse winstneming vastgesteld. Momenteel is er sprake van twee winstgevende grondexploitaties

binnen de gemeente Albrandswaard. Er worden bij zowel De Omloop als Schutskooiwijk in het geheel nog geen inkomsten geboekt, dus is er nog geen sprake van winstneming.

Schutskooiwijk actief- en passiefdeel
In 2024 is een grondexploitatie geopend voor het project Schutskooiwijk. Deze grondexploitatie is beperkt tot de gemeentelijke gronden binnen het plangebied. Wel zijn er afspraken dat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken over heel het plangebied worden doorgelegd naar de gemeente, en dit later via kostenverhaal weer wordt verhaald. Enerzijds voert de gemeente actief de grondexploitatie van de eigen grond (incl. geruilde grond) binnen het project en zet de opdrachten uit naar de ontwikkelaar, anderzijds heeft de gemeente een passieve, faciliterende rol voor de gedeelten die onder de woningbouwvereniging en de ontwikkelaar vallen. Niet alle grond wordt dus eerst bij de gemeente ingebracht en daarna weer uitgegeven. De gemeente zal dus via kostenverhaal de kosten rechtstreeks in rekening brengen bij de woningbouwvereniging en marktpartij, danwel haar kopers. Hiermee wordt er een optimalisatie voor de financiële haalbaarheid van het project gecreëerd en is de prognose een budgetneutraal eindresultaat.

Reserve en risico's

Voor het grondbedrijf is een afzonderlijke reserve gevormd, namelijk de Reserve Ontwikkelingsprojecten. De positieve resultaten worden, zowel tussentijds als bij afsluiten van een grondexploitatie, toegevoegd aan deze reserve, die (administratief) is opgedeeld in twee delen:

- Afdekking risico’s van de gemeentelijke grondexploitaties, en
- Vrije reserve.

Volgens de spelregels moet het vrije deel van de reserve Ontwikkelingsprojecten minimaal 5% van het totaal aan voorzieningen en risico’s van de grondexploitaties bedragen. Indien de vrije reserve minder bedraagt wordt een aanvullende storting gedaan vanuit de Algemene reserve. Bij een stand van de vrije reserve groter dan 15% van het totaal aan voorzieningen en risico’s wordt het meerdere ‘afgeroomd’ en toegevoegd aan de algemene reserve.

In het proces van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties heeft het risicomanagement een vaste plaats gekregen. Iedere herziening of nieuwe grondexploitatie bevat een (actualisatie van de) risicoanalyse, waarbij volgens een vast format per risico de mogelijke financiële consequenties worden aangegeven. Hierbij wordt ook aangegeven of er in het weerstandsvermogen een reservering moet worden gemaakt en/of er beheersmaatregelen kunnen worden getroffen.

Het financiële effect van alle risico’s gezamenlijk vormt de basis voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf. De risicoanalyse en de bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit worden geactualiseerd bij het opstellen van het Meerjarenperspectief Ontwikkelprojecten (MPO). De totale verliesvoorziening is sterk afgenomen als gevolg van het afsluiten van de grondexploitatie Spui. Hierdoor zijn ook de minimale en maximale omvang van de reserve afgenomen.