



leiderdorp

PROGRAMMABEGROTING
2022

Paragraaf 7: Grondbeleid

Visie

Het grondbeleid is vooral ondersteunend aan programma 2: Aantrekkelijk Leiderdorp. Het grondbeleid heeft een grote financiële impact. De baten en de financiële risico's hebben invloed op de algemene financiële positie van de gemeente. Ons grondbeleid staat in de nota grondbeleid 2019-2023. De raad stelde de nota op 9 september 2019 vast.

De programma's hanteren een onderscheid in SMART-doelen, activiteiten en prestatie-indicatoren. Voor het grondbeleid maakten we dezelfde driedeling:

- SMART-doelen: waar mogelijk faciliterend grondbeleid, niet meer grond dan nodig, marktconforme grondprijzen
- Activiteiten: het monitoren van grondtransacties aan de nota
- Prestatie-indicatoren: grondprijzenbrief, de Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG), uniforme erfpachtovereenkomsten

Hieronder volgen enkele kernpunten uit de nota grondbeleid 2019-2023.

Beleidskeuze vorm grondbeleid

De gemeente Leiderdorp kiest voor een 'faciliterend, tenzij...' grondbeleid.

We snijden de invulling van het grondbeleid per situatie toe op het gewenste resultaat. In beginsel is het grondbeleid faciliterend. Per opgave beoordelen we of er aanleiding is om een andere vorm van grondbeleid toe te passen. En zo ja, welke instrumenten daarbij horen.

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen grondexploitaties voert, maar dit overlaat aan private ontwikkelaars. We 'faciliteren' deze grondexploitaties door te investeren in plankosten. Denk aan het maken van een nieuw bestemmingsplan, het treffen van voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen. De kosten verhalen we volgens de nota kostenverhaal op betrokkenen. We kunnen actief grondbeleid inzetten als we een sterker stempel op de ontwikkeling willen drukken. Of als het noodzakelijk is om een ontwikkeling volgens de gemeentelijke randvoorwaarden te realiseren. Dan moet het financiële risico, ook op langere termijn, wel aanvaardbaar zijn.

Instrumenten

Voor grondbeleid hebben we een aantal instrumenten. De beleidsregels voor de instrumenten staan in de nota grondbeleid. Hieronder lichten we enkele uit.

- De gemeente voert een faciliterend grondbeleid. Per locatie bekijken we of er aanleiding is om een andere vorm van grondbeleid te voeren.
- Minnelijke verwerving is het uitgangspunt. De inzet van de instrumenten voorkeursrechten (Wvg) en onteigening sluiten we niet uit.
- Gronduitgifte vindt in principe plaats door de verkoop van gronden. In uitzonderingsgevallen zijn andere vormen van gronduitgifte ook mogelijk.

Grondprijsbeleid

Bij een transparant grondbeleid horen transparante grondprijzen.

Beleidsregels grondprijsbeleid:

- Het college stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast met daarin de gronduitgifteprijzen voor het volgende jaar. Deze brief gaat in op de waardebepaling en de minimum grondprijzen per functie bij de uitgifte van gronden.
- De grondprijzen moeten marktconform zijn, met uitzondering van grondprijzen voor sociale woningbouw.

Grondslagen waardering

We waarderen de gronden tegen verkrijgingprijs, vermeerderd met de kosten voor onderzoek en bouwrijp maken. Zoals wettelijk verplicht, mag de boekwaarde niet hoger zijn dan de ingeschatte marktwaarde. Afhankelijk van deze inschatting boeken we de boekwaarde af (als er definitief geen mogelijkheid tot terugverdienen is) of vormen we een voorziening (bij redelijke twijfel over het terugverdienen van de boekwaarde).

Reserves

Resultaten op de grondexploitatie voegen we toe aan de algemene reserve bouw- en grondexploitaties, volgens voorschrift van het BBV.

Organisatie

Beleidsregels organisatie:

- De regels van het BBV voor de verslaglegging zijn leidend.
- De actieve grondexploitaties actualiseren we één keer per jaar (bij de jaarrekening).
- Tegelijk met de actualisatie in de jaarrekening leggen we een rapportage aan de raad voor waarin we de financiële stand van zaken van de grote projecten en de grondexploitaties toelichten. Dit is de rapportage Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG).
- Voorzieningen voor de verliesgevende exploitaties bepalen we op basis van contante waarde van het grondexploitatie resultaat en stellen we één keer per jaar vast bij de jaarrekening.
- Per project of grondexploitatie brengen we de risico's in beeld. En geven we beheersmaatregelen aan.

Opgenomen voorzieningen

Voor verliesgevende grondexploitaties treffen we direct een verliesvoorziening. Voor de grondexploitatie Bospoort-Zuid (W4) troffen we op 1 januari 2021 een voorziening van € 2,84 miljoen (nominaal: € 2,87 miljoen).

Risico's publiek-private samenwerking (PPS)

We hebben op dit moment geen publiek-private samenwerkingen.

Prognose verwachte resultaten totale grondexploitatie op 1/1/2021

(bedragen x € 1.000)	GIG - 2021 Nominaal	GIG - 2021 NCW 1-1-21	GIG - 2021 NCW 1-1-20	GIG - 2020 NCW 1-1-20	Verschil NCW 1-1-20
Mauritskwartier - Kavel M	297	297	293	273	20
Bospoort Zuid	-2.874	-2.837	-2.782	-2.824	42
Fietsbruggen en -paden W4	-1.269	- 1.285	- 1.259	- 1.257	-2
Totaal W4	- 3.846	- 3.825	- 3.748	-3.808	60
	(nadelig)	(nadelig)	(nadelig)	(nadelig)	(voordelig)
Amaliaplein	431	450	444	914	-470
Driemaster	650	663	654	750	-96
Totaal overige projecten	1.081	1.113	1.098	1.664	-566
	(voordelig)	(voordelig)	(voordelig)	(voordelig)	(nadelig)

Parameters

Bij de herziening op 1 januari 2021 van de grondexploitaties in de GIG 2021 hanteerden we de volgende parameters:

- rentepercentage: 1,25%
- kostenindex: 2,0%
- opbrengstenindex: 0%

Vergeleken met de GIG 2020 stelden we de kostenindex en de rente niet bij. De opbrengstenindex bleef onveranderd met 0% gelijk.

Fasering verkopen

Bij de herziening op 1 januari 2021 van de grondexploitaties in de GIG 2021 faseerden we de nog te verwachten opbrengsten voor grondverkoop (paviljoens) in Bospoort Zuid halverwege 2021.