Gemeente Albrandswaard

Paragraaf 7 - Grondbeleid

Inleiding

Omschrijving (toelichting)

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

Omschrijving (toelichting)

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.

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.

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

Omschrijving (toelichting)

Te verwachten resultaten
Voor de grondexploitaties Spui en Polder Albrandswaard wordt gezamenlijk een negatief resultaat verwacht van in totaal € 3.427.000,- (eindwaarde). Dit verlies kan worden gedekt uit de reeds ingestelde voorziening negatieve grondexploitaties.

Het eindresultaat van de grondexploitatie Binnenland wordt geprognosticeerd op een neutrale uitkomst. In 2018 is een bestuursovereenkomst met de provincie Zuid-Holland aangegaan. De provincie Zuid-Holland kan een gedeelte van het budget 'Groene verbinding' aan de gemeente ter beschikking stellen ten behoeve van de planontwikkeling en realisatie van het project 'Poort Buijtenland van Rhoon, waar de grondexploitatie Binnenland onderdeel van uitmaakt.

Winstneming
Voor gemeentelijke grondexploitaties met een positief geprognosticeerd eindresultaat worden 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. Bij het opstellen van de jaarrekening 2020 zijn twee grondexploitaties met een positief resultaat afgesloten. Derhalve worden er geen winstnemingen meer verwacht vanuit de lopende grondexploitaties.

Nieuwe grondexploitaties
In 2021 zijn de voorbereidingskredieten door de raad vastgesteld voor de planvorming van Poortugaal-West/Schutskooiwijk, woningbouw locatie De Omloop en een nieuw sportpark (Omloopseweg-zuid). Naar verwachting zal van ieder van deze ontwikkelingen in 2022 een grondexploitatie aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Na vaststelling zal over deze grondexploitaties worden gerapporteerd in het (vertrouwelijke) MPO(t).

Reserve en risico's

Omschrijving (toelichting)

Voor het grondbedrijf is een afzonderlijke reserve gevormd, namelijk de Reserve Ontwikkelingsprojecten. De positieve resultaten worden, zowel tussentijds als bij het afsluiten van een grondexploitatie, toegevoegd aan deze reserve, die (administratief) is opgedeeld in twee delen:
- Afdekking risico’s van de gemeentelijke grondexploitaties
- 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 bij elkaar vormen de basis voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf. Deze risicoanalyses én het bepalen van de weerstandscapaciteit worden geactualiseerd bij het opstellen van het (tussentijds) MPO (Meerjaren Perspectief Ontwikkelprojecten).