

Reflectie Nota Grondbeleid Utrecht 2024

Van

Aan Maarten Konings tbv Raadsinformatiebijeenkomst

Datum 4 juni 2024

1. Voorstander actief grondbeleid, alternatieven voor erfpacht, geen voorstander planbatenheffing
2. **Actief grondbeleid** – gemeentelijk trauma over afboekingen in financiële crisis. In periode 2008-2014 3,7 mrd verlies/afboekingen bij gemeenten, maar over totale periode 2005-2020 per saldo + 4,5 mrd. (dus verliezen meer dan goed gemaakt.)
Op zich geen reden voor actief grondbeleid, maar ook geen reden het te laten.
Mits goed risicomanagement, geen structurele afdrachten naar Algemene Dienst (in Utrecht wél het geval..), reserves en beheersing plankosten.
Reserveringen voor anticiperende en strategische verwervingen (2x3 mln.) erg beperkt.
3. **Erfpacht**; middel om grondwaardestijging aan gemeenschap te houden. Maar; ook bij uitgifte in vol eigendom kunnen dergelijke kwalitatieve verplichtingen met kettingbeding worden overeengekomen (op grote schaal in Rotterdam). Bv toestemming gemeente nodig bij overdracht/verhuring/splitsing (BIBOB), maar ook onderhoudsplicht, inrichting, duurzaamheid (bouw- en gebruiksbepalingen). Ontheffing van gemeente nodig bij wijziging volume en functie (los van publiekrechtelijke kostenverhaal) met ontheffingsvergoeding gelijk aan waardevermeerdering. Op te nemen in uitgiftevoorwaarden en Algemene Voorwaarden.
4. **Planbatenheffing**; bewerkelijk, pas over tien jaar (mogelijk) effectief, vertraging.
Kern is taxeren naar beginwaarde en eindwaarde om meerwaarde vast te stellen; welke eindwaarde, per wanneer (taxatie mag niet naar toekomstdatum). Altijd discutabel, veel juridische procedures. Lastiger dan baatafoming bij erfpacht want hier gaat het over grondwaarde van een gebied (ipv vastgoedobject), afhankelijk van programma, tempo, rente, bouwkostenontwikkeling, winstmarge, AK en risico. Interfereert met kostenverhaal. Wanneer reken je af (bij bestemmingswijziging zit grondwaardevermeerdering nog vast in de grond), realisatie kan pas vele jaren later). Met overgangsperiode op zijn best voor nieuwe aankopen vanaf bijv. 2026, daarna duurt planontwikkeling meestal nog zo'n zeven jaar. Ontwikkelaars en bouwers zullen eerst bestaande grondvoorraden te gelde willen maken. Dus als instrument al gaat werken pas ver na 2034, met veel plankosten en juridische procedures. Zie rapport Deloitte 2019 naar Tweede Kamer.
5. **Bouwkosten en plankosten beheersen**. Uit rapport VdKrabben blijkt in vergelijking business cases 2017-2023 vooral het grote verschil in uitkomst door fors gestegen bouwkosten. Dus richten op beperking daarvan; snellere planprocedures, vermindering plankosten, processen gelijk schakelen, bezwaarprocedures inkorten. Daarnaast goedkoper bouwen (modules, massa, geen bovenwettelijke eisen, herhaling). En tot slot verminderen aanbestedingskosten, nu net zo hoog als winst in nederlandse bouwsector! Faalkosten reduceren door herhaling projecten en langdurige partnerschappen, anders, simpeler en 'goedkoper' aanbesteden, zeker in schaarse markt

- - - -