

## Nota Grondbeleid 2026-2030

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

De Nota Grondbeleid wordt elke 5 jaar vastgesteld door de gemeenteraad. Het grondbeleid is een krachtig instrument om ruimtelijke opgaves te kunnen realiseren en om ruimtelijke kwaliteit te borgen en te verbeteren. In deze Nota Grondbeleid worden de beleidskaders vastgesteld waarbinnen het grondbeleid van de gemeente Nieuwegein wordt uitgevoerd.

Deze Nota Grondbeleid continueert het beleid van de vorige Nota Grondbeleid, namelijk het situationeel grondbeleid. Tegelijkertijd is in deze nota nadrukkelijker gesteld dat we bij de keuze om al dan niet een actieve grondexploitatie te openen de urgentie zien om woningen te realiseren, te investeren in voorzieningen en in de openbare ruimte. De afweging is gebaseerd op de volgende criteria:

- Langs welke weg kunnen we de ambities het beste realiseren?
- Langs welke weg kunnen we bovenplanse kosten financieren vanuit de ontwikkeling?

Dat betekent dat we kiezen voor actief grondbeleid als we bepaalde gronden willen kopen als strategisch grondbezit of om meer te kunnen sturen op de kwaliteit, op het gewenste programma of op de financiering van bovenplanse voorzieningen. Uiteraard hoort bij deze afweging ook te worden afgewogen wat de financiële risico's zijn.

Deze nota is geactualiseerd op grond van de Omgevingswet welke op 1 januari 2024 inwerking is getreden en de meest recente richtlijnen van de commissie BBV (Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken december 2023).

#### 1.2 Inleiding

Nieuwegein is een stad met veel uiteenlopende opgaven en ambities:

- **Wijken met ruimte voor ontmoeten en groen**  
Nieuwegein heeft rustige, groene woonwijken en een levendig stadscentrum. We werken aan veilige, gezonde buurten met genoeg ruimte om elkaar te ontmoeten, te spelen en te ontspannen;
- **Bouwen van woningen**  
We kiezen voor grootschalige nieuwbouw in City en Rijnhuizen. Er is ook ruimte voor nieuwe woningen op 65 kleinere plekken. Op nieuwbouwlocaties vinden we voldoende ruimte voor groen belangrijk;
- **Koesteren van historie**  
Nieuwegein is een stad van ruim 50 jaar oud met 6.000 jaar historie. Hier zijn we trots op. We zijn zuinig op ons erfgoed en maken het beter zichtbaar;
- **Klimaatdoelstellingen**  
In 2040 is Nieuwegein energieneutraal. We besparen energie, kiezen voor alternatief vervoer en duurzame energie. Bij veranderingen in de stad houden we rekening met extreem weer, zoals droogte, hitte en piekbuien;
- **Veiligheid**  
De veiligheid en veiligheidsbeleving van onze inwoners en bedrijven is ook afhankelijk van de ruimtelijke inrichting. Bijvoorbeeld overzichtelijke straten en voldoende verlichting. Daarom willen we bij nieuwe ontwikkeling en herinrichting de kans benutten om zowel de daadwerkelijke veiligheid als de veiligheidsbeleving te verbeteren;
- **Voorzieningen dichtbij**  
We vinden het belangrijk dat winkels voor iedereen in de buurt zijn. In nieuwe woongebieden is er ruimte voor nieuwe supermarktontwikkelingen. We ontwikkelen (ver)nieuw(d)e schoollocaties voor het primair onderwijs, voormalige schoollocaties zetten we in voor de stedelijke opgave;
- **Bedrijventerreinen**  
We maken bedrijventerrein veiliger en duurzamer. Door de terreinen slimmer in te richten komt er plek voor meer bedrijven. We zijn daarbij wel zuinig op het groen.
- **Vervoer**  
We verbeteren het netwerk van fietsroutes, ov-verbindingen en autowegen. Ook pakken we knelpunten aan als die ontstaan door de groei van werkverkeer en het aantal inwoners.

Het gemeentelijk grondbeleid is van essentieel belang om bovenstaande ambities waar te kunnen maken en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Door middel van actief grondbeleid kan de gemeente sturen op ruimtelijke ontwikkelingen zonder afhankelijk te zijn van marktpartijen. Door zelf gronden te verwerven of te beheren, kan de gemeente publieke belangen beter waarborgen. Het grondbeleid maakt



het mogelijk om kosten voor bijvoorbeeld infrastructuur, groen en (bovenplafond) voorzieningen (deels) te verhalen op ontwikkelaars. Een actief grondbeleid kan een gebiedsontwikkeling versnellen. Daarbij kan ook de samenwerking worden gezocht met partijen die publieke doelen willen realiseren. Bij de afweging van het te voeren grondbeleid dient uiteraard altijd ook te worden afgewogen wat de financiële risico's zijn.

### 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de context van het grondbeleid en de ambities. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 besproken hoe door middel van het grondbeleid uitvoering kan worden gegeven aan de ambities. Hoofdstuk 4 beschrijft de financiële en organisatorische kant van het grondbeleid. Tenslotte volgt er een samenvatting. In de bijlage wordt een toelichting gegeven op de systematiek van grondexploitaties.

## 2 Grondbeleid in context

In 2024 is de Omgevingswet ingegaan. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen waaronder de Wet ruimtelijke ordening waarin het grondbeleid instrumentarium voorheen was opgenomen. Besluiten die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn genomen blijven gelden. De Omgevingswet bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is: de fysieke leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan bebouwing, bodem, water, lucht, natuur en cultureel erfgoed. De wet heeft grote invloed op het doen en laten van inwoners, ondernemers en organisaties. Vanuit de Omgevingswet geldt de verplichting voor gemeenten om een lange termijnvisie vast te leggen in een omgevingsvisie (voorheen structuurvisie). De omgevingsvisie is breder dan de structuurvisie en de kansen en opgaven voor de fysieke leefomgeving worden meer in samenhang bekeken.

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de gemeente Nieuwegein in 2020 een omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie "Nieuwegein verstedelijkt en vergroent" staat wat voor stad we in 2040 willen zijn. Zoals hiervoor aangegeven in de inleiding is Nieuwegein een stad met veel uiteenlopende opgaven en ambities. In de vastgestelde omgevingsvisie staat centraal dat iedere ontwikkeling in Nieuwegein bijdraagt aan de volgende doelen:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- Verduurzamen van de stad;
- Borgen van de veiligheid van inwoners;
- Gezond stedelijk leven voor iedereen.

De lange termijnambities die in de omgevingsvisie staan beschreven vormen de basis voor andere beleidsinstrumenten die meer gericht zijn op de uitvoering: de omgevingsprogramma's, -plannen en vergunningen.

In de omgevingsprogramma's zijn één of meerdere ambities uit de omgevingsvisie uitgewerkt in concrete doelen. Inmiddels zijn al diverse omgevingsprogramma's vastgesteld door de raad ten aanzien van wonen, energietransitie, natuur, klimaatadaptatie, horecabeleid en circulariteit.

Ook andere regelgeving beïnvloedt het grondbeleid: Europese staatssteunregels, Europese aanbestedingsregels, Provinciale projectbesluiten, Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), het Didam-arrest en de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten.

Het grondbeleid is een essentieel instrument om de ruimtelijke opgaves te verwezenlijken en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het grondbeleid is niet leidend, maar ondersteunend aan deze ruimtelijke doelstellingen.

Er zal dikwijls sprake zijn van een spanningsveld tussen de ruimtelijke doelstellingen en het financiële resultaat van het grondbeleid. Immers kent de uitvoering van grondbeleid, daar waar de gemeente de grondexploitaties voert, risico's. Het Grondbedrijf moet in principe zichzelf financieren en het optreden van risico's zelf opvangen. De komende 5 jaar zullen er een aantal grondexploitaties (nagenoeg) voltooid worden: Blokhoeve, Deventerschans, Lekboulevard Hoog Zandveld en City. De gemeente Nieuwegein heeft een vrij kleine grondpositie. Doordat Nieuwegein enkel nog de Galecopperzoom kent als uitleggebied zal het aantal toekomstige binnenstedelijke ontwikkelopgaven toenemen. Deze herontwikkelingsopgaven en inbreidingslocaties zijn weliswaar kleiner van omvang, maar ook een stuk complexer van aard dan bouwen in een uitleggebied. Samen met de stad zal daarom getracht moeten worden een ontwikkeling tot stand te brengen waarbij de diverse belangen zorgvuldig zijn afgewogen.

Er is geen blauwdruk voor het voeren van grondbeleid dat toepasbaar is op elke locatie en ten aanzien van elke gewenste ruimtelijke ontwikkeling. We zullen per project/initiatief bepalen welke rol we als gemeente kunnen en/of moeten innemen, om zo veel als mogelijk invulling te geven aan de ruimtelijke doelstellingen. We noemen dit uitgangspunt 'situationeel grondbeleid'. De afweging is gebaseerd op de volgende criteria:

- Langs welke weg kunnen we de ambities het best realiseren?
- Langs welke weg kunnen we bovenplanse kosten financieren vanuit de ontwikkeling?

Dat betekent dat we kiezen voor actief grondbeleid als we bepaalde gronden willen kopen als strategisch grondbezit of om meer te kunnen sturen op de kwaliteit, op het gewenste programma of op de financiering van bovenplanse voorzieningen. Uiteraard hoort bij deze afweging ook te worden afgewogen wat de financiële risico's zijn.

Dit wordt in het volgende hoofdstuk verder uitgewerkt.

### 3 Situationeel grondbeleid

Om de ambities, zoals genoemd in het vorige hoofdstuk, te verwezenlijken gaan we uit van situationeel grondbeleid. In dit hoofdstuk worden het situationeel grondbeleid, enkele belangrijke grondbedrijf-instrumenten en de grondprijsbepaling toegelicht.

#### 3.1 Omschrijving situationeel grondbeleid

Situationeel grondbeleid betekent dat per situatie maatwerk wordt toegepast op het te voeren grondbeleid. Zo zal per project/initiatief worden bekeken welke vorm van grondbeleid (actief/faciliterend/mengvorm) gevoerd wordt door de gemeente en met welk instrument. Het maatwerk is afhankelijk van de geformuleerde doelstellingen, de prioriteit die de gemeente aan een ontwikkeling geeft, de financiële consequenties en de risico's die gelopen worden.

Hieronder wordt het verschil tussen actief en faciliterend grondbeleid toegelicht.

##### *Actief grondbeleid*

Indien de gemeente actief grondbeleid bedrijft, voert de gemeente de meeste werkzaamheden in eigen beheer uit. De gemeente maakt een plan, verwerft de grond en maakt deze bouw- en woonrijp. De gemeente kan een voorkeursrecht vestigen op grond van de Omgevingswet om een eerste recht van koop te hebben (zoals bij City is gebeurd). De invloed van de gemeente bij deze vorm van grondbeleid is maximaal. De gemeente bepaalt alles zelf. De eventuele inkomsten komen volledig ten goede van de gemeente. Hier tegenover staat dat de gemeente ook alle risico's zelf loopt ten aanzien van de mogelijke tegenvallers of het tekort.

Het actief grondbeleid geeft de meeste sturing ten aanzien van de ruimtelijke opgaven uit de Omgevingsvisie. Vanwege de urgentie van deze opgaven zien we de noodzaak om vaker actief gronden aan te kopen. Daarbij is vaak snelheid geboden. Om invulling te kunnen geven aan de ambities en de raad in positie te houden bij aankoop meldt het college de raad via een geheime brief actief dat zij de wens heeft om een specifiek stuk grond aan te kopen, om welke reden en wat de bandbreedte is van de aankoopprijs. Dat geeft de raad de gelegenheid om het college tijdig te bevragen, aandachtspunten mee te geven of te vragen om de grond niet te kopen. Op een later moment, bij aankoop, volgt een debat en formele besluitvorming over de aankoop.

##### *Faciliterend grondbeleid*

Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de initiatieven vooral over aan de markt. Private ontwikkelingen worden gefaciliteerd wanneer ze voldoen aan de ruimtelijke randvoorwaarden. De private partij ontwikkelt een plan en laat eventueel een ruimtelijk (omgevings)plan maken. De gemeente begeleidt de vaststellingsprocedure. Ter vergoeding van de door de gemeente gemaakte kosten bestaat de wettelijke plicht tot het verhalen van kosten. De invloed van de gemeente op het uiteindelijke programma is veel beperkter. De eventuele opbrengsten komen toe aan de initiatiefnemer. Hier tegenover staat dat de initiatiefnemer zelf alle risico's loopt. Bij faciliterend grondbeleid bij verliesgevende locaties moet er rekening mee worden gehouden dat volgens de Omgevingswet de gemeente in principe bij het vaststellen van een omgevingsplan de verhaalbare kosten niet volledig kan verhalen en dus deels voor haar rekening neemt. Dit is de zogeheten macro-aftopping (een gemeente mag niet meer kosten verhalen dan dat er opbrengsten zijn). Zij kan bij faciliterend grondbeleid hoogstens besluiten niet tot planontwikkeling over te gaan.

*Tabel financiële verschillen tussen actief versus faciliterend grondbeleid*

Type grondbeleid	Verlieslocatie	Winstlocatie
Faciliterend grondbeleid	Verlies naar particulier en soms gemeente (macro aftopping), tenzij anterieur het risico kan worden verlegd	Winst naar particulier, gemeente verhaalt alleen kosten
Actief grondbeleid	Verlies naar gemeente	Winst naar gemeente

##### *Andere vormen van grondbeleid*



Naast actief en faciliterend grondbeleid zijn er nog tal van mengvormen denkbaar. Dit wordt veelal samengevat als een Publiek Private Samenwerking (PPS). Mochten marktpartijen belangrijke grondposities hebben en komen de door de gemeente gewenste ontwikkelingen niet autonoom tot stand, dan onderzoeken wij de mogelijkheden van samenwerking. Op deze wijze zijn de sturing en de financiële aspecten voor de gemeente het best geborgd.

#### *Maatwerk*

Grondbeleid is maatwerk. Van belang is flexibel te zijn in de aanpak naar aanleiding van doelen en omstandigheden. Voor iedere locatie gelden specifieke doelstellingen en omstandigheden. Daarnaast zijn de grondposities van gemeente en marktpartijen bepalend voor de strategie die kan worden gevolgd. De gemeente heeft een sterkere positie in het ontwikkelingsproces wanneer gronden in eigendom zijn dan in die gevallen waarin zij geen grondpositie heeft. Met het innemen van strategische posities kan de gemeente een meer sturende rol in het proces en de planning van gronduitgifte en –exploitatie krijgen. Gelet op de ruimtelijke opgaves wordt de mogelijkheid van strategische verwerving dan ook toegepast, zoals bij het Henkelterrein.

Daar waar ontwikkelingen dat vragen kan actief grondbeleid ingezet worden. Bij besluitvorming om over te gaan tot grondaankoop wordt in het raadsbesluit gemotiveerd waarom dit gewenst is. Beoordelingscriteria om tot een overwogen aankoop over te gaan zijn:

1. Ruimtelijke doelstellingen ten behoeve van (sociale/betaalbare) woningbouw, duurzaamheid, maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur, energie;
2. Strategische positie als sleutelpositie in een groter ontwikkelgebied, om regie te houden of ter voorkoming van versnipperd grondeigendom/complex samenwerking;
3. Financiële haalbaarheid ten aanzien van financiële ruimte binnen het Grondbedrijf, risicobeheersing en weerstandsvermogen.
4. Marktsituatie, is er sprake van een unieke kans of zijn er alternatieven om invloed te krijgen, zoals samenwerking met ontwikkelaars of faciliterend beleid;
5. Juridische en planologische status, is het perceel opgenomen in het omgevingsplan of zijn er juridische belemmeringen, vervuiling of andere beperkingen.

#### *Financieel solide grondbeleid*

De reservepositie van het Grondbedrijf wordt gevormd door de Reserve Grondbedrijf. Deze reserve moet voldoende zijn om de risico's van het grondbeleid af te dekken, om verhoging van de voorziening voor bestaande verlieslatende complexen bij oplopende tekorten op te kunnen vangen en om voorzieningen te kunnen vormen wanneer de gemeenteraad besluit een nieuwe verlieslatende grondexploitatie te openen. Aangezien het Grondbedrijf in principe zijn eigen broek moet ophouden is een solide reservepositie van belang. Verdienlocaties blijven daarbij nodig om verliezen goed te maken op andere locaties. We blijven kijken naar de balans. De Reserve Grondbedrijf is en blijft bestemd om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij maakt de reserve het mogelijk om de risico's van het grondbeleid op te vangen binnen deze reserve, zonder een beroep te doen op de overige middelen uit de begroting. Om deze reden dient de reserve vrij besteedbaar te zijn. Het is voor een gezonde financiële huishouding van de gemeente uitgangspunt dat de gemeentebegroting in basis in evenwicht is en dat de inkomsten uit de grondexploitaties hier niet als dekking voor gelden.

### **3.2 Instrumenten**

Onder de nieuwe Omgevingswet zijn er diverse wettelijke instrumenten beschikbaar binnen het gemeentelijk grondbeleid om ruimtelijke doelen te realiseren:

- voorkeursrecht; een verplichting voor eigenaren om grond bij verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden;
- onteigening; instrument om grond van eigenaren gedwongen te verwerven ter realisatie van een nieuw toegekende bestemming of de aanleg of wijziging van infrastructurele of waterstaatkundige werken, in gevallen waarin de eigenaar niet bereid of in staat is tot realisatie en onteigening noodzakelijk en urgent is;
- kostenverhaal: grondeigenaren die een bouwplan realiseren zijn verplicht om aan de overheid een bijdrage te betalen in onder andere de kosten van het aanleggen van de benodigde (bovenwijkse) publieke voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden vanuit de gemeente. Om kosten van gebied overstijgende maatregelen toe te rekenen aan (actieve en faciliterende) gebiedsontwikkelingen wordt het publiek- en het privaatrechtelijk kostenverhaal toegepast. Om het kostenverhaal afdwingbaar te maken is het noodzakelijk het gebied overstijgend kostenverhaal breed vast te leggen. We werken aan algemene uitgangspunten en een langjarige investeringsagenda voor het kostenverhaal van (ontwikkel)gebied overstijgende kosten. Daarbij houden we ook de mogelijke toekomstige instrumenten, zoals bijvoorbeeld de planbatenhoefting, nauwlettend in de gaten;



- vrijwillige financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een anterieure overeenkomst; een bijdrage aan onder andere natuurontwikkeling, aanleg van recreatieve voorzieningen of infrastructuur in een ander gebied dan het plangebied;
- afdwingbare financiële bijdragen aan ontwikkelingen op basis van een omgevingsplan van de gemeente;
- baatbelasting: een bestaande belasting die gemeenten kunnen heffen om vastgoed- en grondeigenaren die profiteren van publieke investeringen mee te laten betalen;
- landinrichting door herverkaveling; het ruilen van grond of percelen tussen eigenaren volgens de in de Omgevingswet voorgeschreven procedure, waarbij kan worden voorzien in gedwongen eigendomsoverdracht;
- kavelruil; vorm van gebiedsinrichting waarbij minimaal drie partijen vrijwillig hun onroerende zaken ruilen, waaronder naast landbouwgrond ook gebouwen. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit niet langer alleen mogelijk in het landelijk gebied, maar ook in het stedelijk gebied.

De gemeente is een publiekrechtelijke rechtspersoon, maar kan als zodanig privaatrechtelijke rechtshandelingen verrichten c.q. overeenkomsten aangaan. De instrumenten van het grondbeleid die daarvoor beschikbaar zijn:

#### *Grondverwerving (actief)*

Actief grondbeleid is mogelijk door zelf gronden te verwerven. Dit kan door middel van het voorkeursrecht, onteigening, minnelijke verwerving of kavelruil. Grondverwerving vindt veelal plaats om strategische redenen. Strategisch verwerven houdt in dat de gemeente, voorafgaand aan de geplande ontwikkeling, gronden aankoopt om binnen een bepaald plangebied haar grond- en onderhandelingspositie te versterken met als doel het initiëren of versnellen van een bepaalde ontwikkeling. Door strategisch te verwerven neemt de gemeente het voortouw voor een toekomstige gebiedsontwikkeling. Na verwerving van de grond is het gebruikelijk om een grondexploitatie te openen.

#### *Grondexploitatie (actief)*

Met de ontwikkeling en uitvoering van elk ruimtelijk plan zijn kosten en meestal ook opbrengsten gemoeid. Kenmerkend voor deze kosten en opbrengsten is dat zij zich over een meerjarige periode voordoen. Daarom moet rekening gehouden worden met de tijds waarde van het geld. Dit betekent dat, onder invloed van onder meer inflatie, € 1,- nu een hogere waarde kent dan € 1,- over 10 jaar. De begroting van het te ontwikkelen ruimtelijke plan, waarin de kosten en opbrengsten bij elkaar worden gebracht en in de tijd vergelijkbaar worden gemaakt, wordt de grondexploitatie genoemd. Zie de bijlage voor een uitgebreide toelichting op de systematiek van grondexploitaties.

#### *Gronduitgifte (actief)*

De gemeente Nieuwegein zal in beginsel grond verkopen, maar gaat soms over tot verhuur of uitgifte in erfpacht, bijvoorbeeld als het gaat om grond die de gemeente in eigendom wenst te houden of wanneer de marktomstandigheden nog niet optimaal zijn voor verkoop. Ook is het mogelijk dat er een recht van opstal wordt gevestigd. Opstalrecht wordt veelal gebruikt voor nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, waarbij een marktconforme retributie geldt. De grond die de gemeente verkoopt is meestal bouwgrond. Dat wil zeggen grond die technisch en juridisch in bouwrijpe staat verkeert, wat in de algemene verkoopvoorwaarden nader is gedefinieerd. Verkoop van bouwgrond geschiedt door middel van het sluiten van een overeenkomst. Daarin regelt de gemeente tegen welke prijs, onder welke voorwaarden, met welke bestemming en met welke functie zij de grond aan een particulier of een marktpartij wenst te verkopen.

#### *Selectie van marktpartijen (actief)*

Door middel van selectie probeert de gemeente de beste uitvoerder voor de betreffende opdracht te selecteren. Via een dergelijke tender wordt de kwaliteit, tijdige realisatie en financiële afwikkeling van de opdracht gewaarborgd. De selectie van marktpartijen vindt transparant plaats conform de vereisten van het Didam-arrest. Het College van Burgemeester en Wethouders bepaalt de uiteindelijke selectie. Enkele factoren die bij de selectie een belangrijke rol spelen zijn: stedenbouwkundige invulling, maatschappelijk draagvlak, financiële kaders en duurzaamheid.

#### *Request for proposal (faciliterend)*

Als er geen initiatieven komen uit de samenleving voor een locatie waar de gemeente graag ontwikkelingen ziet, dan gaan we de markt uitdagen om met initiatieven te komen. Dat kan bijvoorbeeld door het gezamenlijk met de markt en inwoners opstellen van een gebiedsvisie of door middel van het voeren van marktconsultaties met verschillende marktpartijen gevolgd door een uitraag.

Deze instrumenten passen binnen de eerder onderscheiden vormen van grondbeleid.



### 3.3 Grondprijsbeleid

Het vertrekpunt voor de grondprijsbepaling is dat deze marktconform is, objectief bepaald, transparant en geschoond is van subsidies of premies. Daarbij moet bedacht worden dat grondprijzen sterk onderhevig zijn aan economische (conjuncturele) ontwikkelingen en afhankelijk van locatie en programma. Tevens worden ze beïnvloed door relevante wet- en regelgeving. Bovendien mag er geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun, dit kan gevolgen hebben voor de te hanteren grondprijzen.

In de gemeente Nieuwegein is het gebruikelijk om de prijs per locatie of project te berekenen en daarbij verschillende methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld residuele grondwaardeberekening, comparatieve methode en vaste prijs per m<sup>2</sup>) toe te passen, ter vergelijking en ter meerdere zekerheid. Dit alles om ervoor te zorgen dat de gemeente daadwerkelijk de marktconforme prijs in rekening brengt. Waar nodig wordt een onafhankelijke taxatie gevraagd. Als de grond in concurrentie wordt uitgegeven, waarbij aan meer partijen wordt gevraagd een grondbod te doen (zgn. tender), dan wordt aan inschrijvers gevraagd het grondbod te onderbouwen voor de verschillende functies en woningtypen.

Jaarlijks wordt de Nota Grondprijzen vastgesteld door B&W. Bij de vaststelling van de grondexploitatie spreekt de raad zich ook uit over het niveau van de grondopbrengsten.

Per grondfunctie is het uitgangspunt voor de grondprijsbepaling als volgt:

#### *Projectmatige woningbouw*

Voor de projectmatige woningbouw (huur en koop) hanteert de gemeente primair een residuele benadering met een ondergrens per woningtype. De residuele grondwaardebepaling geschiedt door de gekapitaliseerde huurprijzen of verkoopprijzen te verminderen met integrale bouwkosten van de opstallen. Als "residu" resteert dan de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. Deze grondwaarde wordt getoetst en zo nodig aangepast door middel van andere methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld comparatieve methode en vaste prijs per m<sup>2</sup>) ten einde de marktconforme grondwaarde te bepalen.

#### *Vrije kavels*

Voor vrije kavels wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke taxaties om de prijs per m<sup>2</sup> vast te stellen en marktconformiteit te waarborgen.

#### *Sociale huur*

Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste lage grondprijs. Dit geeft de meeste transparantie en duidelijkheid en een evenredige verdeling van de onrendabele investeringen op sociale huurwoningen. Een grondprijs op basis van de kostprijs zal in de regel een hogere grondprijs opleveren en bovendien per plan variëren; een residuele grondwaarde zal lager zijn, maar geen recht doen aan de toekomstwaarde van de sociale huurwoningen (bijvoorbeeld bij uitponding, waarbij de woningcorporatie de woning verkoopt en daarbij (mogelijk) een positief resultaat op behaalt). Om die reden wordt vastgehouden aan een vaste lage grondprijs voor alle sociale huurwoningen die recht doet aan de maatschappelijke taak van de corporaties. Er wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en kleine en grote appartementen. Het college van B&W stelt de prijzen voor sociale woningbouw en niet commerciële voorzieningen jaarlijks vast. De gemeente Nieuwegein baseert de sociale grondprijs op het principe dat de woning of voorziening voor een onbepaalde periode in functie blijft. Mocht dit anders zijn dan wordt de grondwaarde onafhankelijk getaxeerd. De vaste lage grondprijs is getoetst via de comparatieve methode. Bij herstructurering (sloop/nieuwbouw) van bestaande sociale huurwoningen wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijke taxatie.

#### *Gereguleerde middenhuur*

Voor het segment gereguleerde middenhuur hanteert de gemeente primair een residuele benadering met een ondergrens per woningtype. Er kan onderzocht worden of het nodig is een aangepaste grondprijs te hanteren indien de markt het segment niet oppakt.

#### *Kantoren en commerciële voorzieningen*

Voor kantoren en commerciële voorzieningen wordt de residuele methode als basis gebruikt om de grondprijs vast te stellen. Om specifieke eigenschappen (bijvoorbeeld betere ligging ten opzichte van de naastgelegen locatie) tot uitdrukking te brengen in de grondprijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) wordt een bepaalde bandbreedte gehanteerd. Deze grondwaarde wordt getoetst en zo nodig aangepast door middel van andere methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld comparatieve methode en vaste prijs per m<sup>2</sup>) teneinde de marktconforme grondwaarde te bepalen. Onder commerciële voorzieningen vallen onder andere detailhandel, horeca en leisure.

#### *Bedrijventerreinen*



Voor bedrijventerreinen wordt uitgegaan van vaste grondprijzen per locatie, gebaseerd op de comparatieve methode, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging en zichtlocaties. Het is de ambitie om de stad op peil te houden met haar goede voorzieningen, veel werkgelegenheid en een divers samengestelde bevolking in een wereld die blijft veranderen.

#### *Niet commerciële voorzieningen en overige (commerciële) voorzieningen*

Voor niet commerciële voorzieningen worden vaste grondprijzen per m<sup>2</sup> bvo gehanteerd. Onder de niet commerciële voorzieningen verstaan wij een breed scala aan functies in de non-profit sector (bijv: sociaal maatschappelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen).

Voor overige (commerciële) voorzieningen (bijvoorbeeld nutsvoorzieningen of een opstelplaats voor telecom) gaan we in beginsel uit van verhuur van de grond dan wel het vestigen van een opstalrecht met ten behoeve van de exploitant.

#### *Snippergrond (voorheen Snippergroen)*

De gemeente neemt in de basis geen aanvragen voor de verkoop, verhuur en bruikleen van snippergrond meer in behandeling. We hebben onze gemeentegrond nodig voor de aanleg van nieuwe vormen van warmtevoorziening, elektra en andere duurzame installaties in de toekomst. Daarnaast zijn we zuinig op ons groen. We willen voorkomen dat er meer verharding bij komt, omdat dit zorgt voor meer hittestress. En door zo veel als mogelijk groen te behouden in de wijken kan het regenwater op een natuurlijke wijze in de bodem afvloeien.

Enkel in bijzondere situaties, wanneer de gemeente bijvoorbeeld geen directe toegang heeft tot het perceel, kan snippergrond worden verkocht of verhuurd. Bruiklening geschiedt enkel in bijzondere situaties waarbij het gebruik zich beperkt tot het (naar eigen inzicht) beheer hiervan. Het behouden van flexibiliteit in tijd en toegankelijkheid is hierbij van groot belang. Om te voorkomen dat de bruikleenovereenkomst als een huurovereenkomst kan worden aangemerkt, wordt voor bruikleen slechts een administratieve vergoeding in rekening gebracht. Bij bruikleenovereenkomsten is geen huurbescherming van toepassing.

## **4 Financiën en organisatie**

Dit hoofdstuk gaat over de financiële en organisatorische kant van het grondbeleid.

### **4.1 Taakverdeling en organisatie**

#### *Bevoegdheden raad*

De gemeenteraad geeft de kaders van het te voeren grondbeleid aan. Dit gebeurt onder andere door middel van deze Nota Grondbeleid en het jaarlijks vaststellen van de (herziene) grondexploitaties. Daarnaast stelt de gemeenteraad algemene ruimtelijke kaders in de omgevingsvisie, omgevingsprogramma en specifieke ruimtelijke kaders in het omgevingsplan vast. Bij nieuwe projecten wordt de grondexploitatie geopend door de gemeenteraad, waarmee de financiële kaders worden vastgesteld.

#### *Bevoegdheden college*

Het college voert het door de gemeenteraad vastgestelde grondbeleid uit, legt verantwoording af in de planning & control cyclus en is op basis van de gemeentewet bevoegd tot het kopen en uitgeven van gronden (en opstallen). Jaarlijks stelt zij de Nota Grondprijzen vast. Het college rapporteert over de voortgang en risico's van de grondexploitaties. Met het oog op het Didam-arrest wordt gewerkt aan het gronduitgiftebeleid dat door het college wordt vastgesteld.

#### *Ambtelijke organisatie*

De ambtelijke organisatie richt zich op de realisatie, uitvoering en onderhoud van de door de gemeenteraad vast te stellen ruimtelijke plannen binnen de vastgestelde financiële kaders. Het Grondbedrijf maakt hierbij gebruik van het grondbeleidsinstrumentarium en treedt op als makelaar en (her-)ontwikkelaar van gemeentelijk onroerend goed en neemt gemeentelijk onroerend goed dat niet langer meer gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden over tegen de boekwaarde en draagt zorg voor de herontwikkeling van die locatie. Het neemt gemeentelijk onroerend goed (grond en vastgoed) over dat niet langer wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden en/of in aanmerking komt voor herontwikkeling.

Het is wenselijk gronden en opstallen in de periode tussen verwerving en de sloop/ herontwikkeling tijdelijk te laten gebruiken. Enerzijds om de rentelasten te compenseren, maar ook om risico's van verloedering en oneigenlijk gebruik (kraken) te beperken. Bij opstallen kan worden gedacht aan tijdelijke verhuur; bij gronden aan tijdelijke verpachting of ingebruikgeving. Tegenover eventuele inkomsten uit tijdelijke verhuur staan uiteraard de kosten van beheer en onderhoud. Veelal is het financiële resultaat van tijdelijk beheer negatief omdat vaak sprake is van kortdurende huurovereenkomsten met een relatief laag huurprijsniveau.



Het gemeentelijk onroerend goed wordt (conform het BBV) vanuit de algemene dienst geleverd tegen de boekwaarde op het moment van inbreng, behalve als de marktwaarde lager is. De marktwaarde moet door een onafhankelijke taxateur bepaald worden. Wanneer sprake is van een duurzaam lagere waarde moet voorafgaand aan de interne levering een afboeking naar marktwaarde plaatsvinden. In het daaropvolgende transformatieproces worden door het Grondbedrijf de in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen omgevormd naar bouwrijpe grond om (opnieuw) te worden uitgegeven (verkocht) en bebouwd door de koper.

De uitgifte van bouwrijpe grond door het Grondbedrijf aan de algemene dienst vindt plaats tegen de marktwaarde. Die wordt afhankelijk van de bestemming bepaald en is in fiscale termen een belaste opbrengst (z.g. levering aan een fictieve derde). Het openbaar gebied wordt na oplevering in beheer overgedragen aan de afdeling Openbaar Domein.

De gemeente probeert in haar grondbeleid altijd te streven naar de fiscaal meest optimale oplossing, waarbij we goed kijken naar de bestaande wet- en regelgeving. Daarbij wordt gelet op de mate waarin de uitvoering operationeel, praktisch en proportioneel mogelijk is. Dit wil zeggen dat er ook altijd goed rekening gehouden dient te worden met andere (niet-fiscale) belangen.

#### **4.2 Planning & Control cyclus**

De planning & control cyclus is het formele instrument voor informatievoorziening over beleidsvoorname, de uitvoering en eventuele bijsturing daarvan en de verantwoording daarover.

De planning & control cyclus in de gemeente Nieuwegein bestaat uit de kadernota en begroting, de eerste en tweede technische wijziging, de bestuursrapportage en de jaarrekening.

De informatie over het grondbeleid wordt apart zichtbaar gemaakt in de verplichte 'Paragraaf Grondbeleid' bij de begroting en de jaarrekening. De voortgang van de projecten wordt toegelicht in de woningbouwmonitor. De risico's van het Grondbedrijf worden meegenomen in de paragraaf weerstandsv Vermogen.

Daarnaast heeft het Grondbedrijf een aparte rapportage bij de jaarrekening, namelijk de Jaarstukken Grondbedrijf. Deze Jaarstukken Grondbedrijf zijn bedoeld om meer gedetailleerde informatie te geven over de voortgang van de grondexploitaties en de overige complexen.

#### **4.3 Grondexploitatie en methoden van verlies- en winstneming**

In de Jaarstukken Grondbedrijf worden jaarlijks de actualisaties van de grondexploitaties gepresenteerd. Hierbij wordt gerapporteerd over de inhoudelijke en financiële afwijkingen en aanpassingen op het plan ten opzichte van de voorgaande verantwoording. De uitgangspunten van deze actualisaties zijn gebaseerd op landelijke benchmarks ten aanzien van de parameters. Dit zijn de percentages waarmee meerjarig de kosten en opbrengsten zullen stijgen. Daarnaast worden de grondopbrengsten tweejaarlijks extern getoetst.

Grondexploitaties hebben een financieel positief, negatief of neutraal resultaat. In het kort gezegd is het zo dat alle plussen en minnen van grondexploitaties worden afgewikkeld via de Reserve Grondbedrijf. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de voorschriften vanuit het BBV over winstneming (zie toelichting bij 'Winstneming bij grondexploitaties').

##### *Verliesneming bij grondexploitaties*

In geval van verliesgevende complexen wordt in het jaar waarin de omgevingsvergunning en de bijbehorende exploitatieopzet door de raad zijn geaccordeerd, het voorzienbare verlies genomen met de vorming van een voorziening. Indien de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie leidt tot een hoger verlies, dan moet de voorziening naar boven worden bijgesteld bij het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties bij de jaarrekening en als de actualisatie leidt tot een lager verlies dan moet de voorziening naar beneden worden bijgesteld. De voorziening wordt getroffen ter hoogte van de netto contante waarde. Dit maakt grondexploitaties met verschillende doorlooptijden beter vergelijkbaar en geeft het meest getrouw financieel beeld per huidig prijspeil. Bij het bepalen van de voorziening tegen contante waarde wordt de voorziening tegen eindwaarde, door middel van de disconteringsvoet, contant gemaakt. De keerzijde van een verliesvoorziening tegen netto contante waarde is dat jaarlijks de verliesvoorziening moet worden aangevuld met de factor waartegen contant is gemaakt. Bij grondexploitaties is deze verdisconteringsvoet 2%.

##### *Winstneming bij grondexploitaties*

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Volgens het realisatiebeginsel dient, in de situatie dat voldoende



zekerheid is over de winst, de winst tussentijds te worden genomen. Hierbij wordt conform het BBV de percentage of completion methode gevolgd.

Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

Bij de percentage of completion methode wordt naar rato van de voortgang van het project tussentijds winst verantwoord.

tussentijdse winst = % gerealiseerde kosten x % gerealiseerde opbrengsten x (verwachte totaalwinst minus projectspecifieke risico's).

Wanneer er een positief resultaat geboekt wordt, komt dat via de resultaatbestemming ten goede aan de Reserve Grondbedrijf. Vanuit deze reserve kunnen eventueel weer nieuwe verlieslatende plannen (grondexploitaties) worden opgestart.

#### 4.4 Risicomanagement

Het uitvoeren van grondbeleid is niet mogelijk zonder risico's. Het zo goed mogelijk beheersen van risico's kan natuurlijk wel.

Risico's in het grondbeleid worden op de volgende verschillende niveaus beheerst:

- a. De grondexploitatie zelf
- b. De wijze van resultaat nemen
- c. De vorming van reserves en voorzieningen
- d. Beheersen van projectrisico's
- e. Beheersen van planschade risico's

In de grondexploitatie wordt nauwlettend gekeken naar het programma, de planning, de prijzen en de parameters om de risico's te beheersen. De parameter voor kostenstijging is hoger dan de parameter voor opbrengstenstijging waarmee het voorzichtigheidsbeginsel wordt gehanteerd. Verder bevat de grondexploitatie een percentage onvoorzien over de kosten, om eerste tegenvallers op te kunnen vangen binnen de grondexploitatie.

Vervolgens is er de Reserve Grondbedrijf om nadelen die niet binnen de grondexploitatie kunnen worden genomen, op te vangen. Bijvoorbeeld als de kosten harder stijgen dan de opbrengsten en hierdoor de grondexploitatie verlieslatend wordt. Dan wordt vanuit de Reserve Grondbedrijf een voorziening gevormd voor die grondexploitatie.

De risico's in het grondbeleid zullen naast bovengenoemde maatregelen ook naar analogie en overeenkomstig de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen worden beheerst.

#### 4.5 Weerstandsvermogen

Het beschikbare weerstandsvermogen van het Grondbedrijf bestaat uit de Reserve Grondbedrijf vermeerderd met de nog niet gerealiseerde winsten vanuit de winstgevende grondexploitaties. De weerstandsratio is de verhouding tussen de ongedekte financiële risico's en de financiële weerstandscapaciteit om deze risico's op te kunnen opvangen. Naarmate risico's beter kunnen worden afgedekt en opgevangen, is sprake van een groter weerstandsvermogen. Inzicht in het weerstandsvermogen is onder andere van belang voor het bepalen van de financiële positie van de gemeente.

Om weerstandsvermogen op te bouwen moet voor voldoende weerstandscapaciteit gezorgd worden. Weerstandscapaciteit ontstaat met vrij besteedbaar vermogen, ofwel met de reserves van de gemeente. De weerstandscapaciteit voor het opvangen van risico's binnen de grondexploitaties wordt in eerste instantie gevonden in de Reserve Grondbedrijf.

### 5 Samenvatting

In deze Nota Grondbeleid zijn achtereenvolgens de context, het situationeel grondbeleid en de financiën & organisatie beschreven. Samengevat kunnen we zeggen dat:

- Nieuwegein een stad is met veel uiteenlopende opgaven en ambities. In de Omgevingsvisie "Nieuwegein verstedelijkt en vergroent" is vastgelegd wat voor stad we in 2040 willen zijn;



- Het gemeentelijk grondbeleid van essentieel belang is om de ambities uit de omgevingsvisie waar te kunnen maken en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren;
- Vanuit de opgaven die we voor ons zien meer willen sturen op ambities, kwaliteit en kostenverhaal;
- We het principe blijven hanteren van 'situationeel grondbeleid': er zal per situatie maatwerk worden toegepast over het te voeren grondbeleid;
- We nadrukkelijker stellen dat we bij de keuze om al dan niet een actieve grondexploitatie te openen de urgentie zien om woningen te realiseren, te investeren in voorzieningen en in de openbare ruimte;
- We kiezen voor actief grondbeleid als we bepaalde gronden willen kopen als strategisch grondbezit of om meer te kunnen sturen op de kwaliteit, op het gewenste programma of op de financiering van bovenplanse voorzieningen. Uiteraard hoort bij deze afweging ook te worden afgewogen wat de financiële risico's zijn;
- De Gemeente Nieuwegein een financieel solide grondbeleid blijft voeren. Hierdoor blijven risico's beheersbaar. Omdat de gemeente als uitgangspunt heeft dat het grondbeleid in principe zijn eigen broek moet ophouden is een solide reservepositie van belang;
- Het vertrekpunt voor grondprijsbepaling is dat deze marktconform is, objectief bepaald, transparant en geschoond is van subsidies of premies;
- De gemeenteraad de kaders van het te voeren grondbeleid aangeeft. Het college voert het door de gemeenteraad vastgestelde grondbeleid uit. Het Grondbedrijf richt zich op de realisatie en uitvoering van het grondbeleid.



## 6 Bijlage – toelichting op de systematiek van grondexploitaties

De gemeente kan er bij gebiedsontwikkelingen voor kiezen om actieve grondpolitiek te bedrijven, zoals bijvoorbeeld bij City, Blokhoeve en Het Klooster. Zij gaat dan zelf gronden opkopen, bouwrijp maken en percelen uitgeven als bouwgrond. Ook legt de gemeente de nieuwe openbare ruimte aan (woonrijp maken). Alle kosten en opbrengsten die hiermee zijn gemoeid worden ondergebracht in een grondexploitatieberekening. De systematiek van de grondexploitaties wijkt af van de "normale" exploitatie- en investeringsbudgetten van de gemeente.

### *Systematiek*

Een grondexploitatie loopt over meerdere jaren. Voorafgaande aan de opening van de exploitatieopzet wordt een begroting gemaakt van de kosten en opbrengsten in de tijd, rekening houdend met prijsontwikkelingen en rente-effecten. Dat alles kan weer worden teruggerekend naar één enkel saldo. Het saldo (= verwachte resultaat) in euro's van nu wordt de contante waarde van een grondexploitatie genoemd.

Na opening van een nieuwe grondexploitatie (door de raad), kunnen vanuit de grondexploitatie middelen worden vrijgegeven om hier de gemeentelijke kosten (inclusief de rentekosten) uit te dekken. Ook alle opbrengsten van gronduitgiften en bijvoorbeeld externe subsidies worden toegerekend aan de grondexploitatie. Daardoor ontstaat gedurende de looptijd een boekwaarde (het saldo gerealiseerde kosten minus gerealiseerde opbrengsten). De nog te maken kosten en nog te ontvangen opbrengsten worden dan steeds kleiner. Dit hoeft dus geen invloed te hebben op het saldo.

Als er een positief grondexploitatie saldo wordt geraamd (winstgevend complex) dan wordt deze winst tussentijds genomen bij de jaarrekening volgens de percentage of completion methode.

Als echter een negatief saldo wordt verwacht (verlieslatend complex) dan is de gemeente verplicht om direct een voorziening te treffen om dit verlies te dekken. Die voorziening wordt berekend tegen de contante waarde, wat wil zeggen dat wordt uitgerekend welk bedrag nu apart moet worden gezet om te zijner tijd het nadelig saldo op de exploitatie te kunnen dekken.

Gedurende de uitvoering van het plan kunnen de gemaakte kosten en/of opbrengsten mee- of tegenvallen, maar ook kunnen de prognoses van de nog te maken kosten en/of de te maken opbrengsten wijzigen. Al deze verschillen vallen toe aan de grondexploitatie. Waar mogelijk worden veranderingen binnen het afgesproken saldo opgelost, maar soms kan dat niet. Dan verandert het saldo van de grondexploitatie. Als bijvoorbeeld de geraamde opbrengsten in een plan naar beneden moeten worden bijgesteld of als het plan vertraging oploopt (rente verlies) dan zal het geraamde exploitatieresultaat verslechteren. Bij een plan dat al negatief was zal dat betekenen dat de voorziening waarmee het verlies wordt afgedekt opgehoogd moet worden bij de jaarrekening.

De grondopbrengsten binnen de grondexploitaties worden in enkele gevallen bepaald aan de hand van de vaste grondprijzen uit de Nota Grondprijzen, maar veelal wordt gebruik gemaakt van de residuële grondwaarde bepaling. Deze waarde komt tot stand door de verkoopopbrengsten te verminderen met de bouwkosten. In het geval van een woning gaat het bijvoorbeeld om de VON-prijs minus de kosten om deze woning te bouwen. Het is dus een restwaarde van wat er overblijft voor de grond nadat de opbrengsten zijn verminderd met bouwkosten.

### *Jaarresultaat Grondbedrijf*

Het jaarresultaat van het Grondbedrijf wordt niet bepaald door de jaarlijkse uitgaven en inkomsten in de grondexploitaties, maar door de volgende onderdelen:

- Resultaatsneming op een winstgevendende grondexploitatie;
- Resultaat overige complexen (niet zijnde grondexploitaties);
- Rente over boekwaarde van verlieslatende complexen die conform het BBV ten laste van het resultaat van het Grondbedrijf komt;
- Het naar beneden of boven bijstellen van reeds getroffen voorzieningen voor verlieslatende plannen op basis van de jaarlijkse actualisatie van de prognose van het resultaat van de lopende grondexploitaties.

### *Reserve Grondbedrijf*

Naast de voorzieningen voor verlieslatende complexen hoort een Grondbedrijf ook een reserve te hebben: de Reserve Grondbedrijf. Deze dient in de eerste plaats om de risico's af te dekken. In alle grondexploitaties loopt de gemeente in meer of mindere mate risico's. Dit kunnen tegenvallende of onvoorzienbare kosten zijn, lager dan geraamde grondopbrengsten, langere doorlooptijden e.d. Al deze risico's tezamen worden jaarlijks in beeld gebracht en gekwantificeerd in de Jaarstukken Grondbedrijf (2.4 risicoanalyse en bijlage overzicht risico's grondexploitaties). Het totale risico dat de gemeente loopt met grondexploitaties moet vervolgens worden afgedekt. Dit gebeurt bij de bepaling van het weer-



---

standsvermogen van de gemeente waarbij alle risico's van de gemeente, inclusief de risico's van de grondexploitaties, worden afgezet tegen de reserves van gemeente (Algemene Reserve, Reserve Grondbedrijf).

In de tweede plaats dient de Reserve Grondbedrijf om verhoging van de voorziening voor bestaande verlieslatende complexen bij oplopende tekorten op te kunnen vangen zonder de algemene dienst hiermee te belasten. Het oplopende tekort zal afgedekt moeten worden bij de jaarrekening met een toevoeging aan de voorziening.

In de derde en laatste plaats dient de Reserve Grondbedrijf om voorzieningen uit te kunnen vormen wanneer de gemeenteraad besluit een nieuwe verlieslatende grondexploitatie te openen.

Het spreekt vanzelf dat een reserve waar vaak een beroep op wordt gedaan ook moet worden aangevuld.

Dat gebeurt door tussentijdse winstnemingen en door, na afronding, het saldo van winstgevende complexen toe te voegen aan de Reserve Grondbedrijf. Daarmee kunnen nieuwe fluctuaties in de hele grondzakenportefeuille worden opgevangen. De Reserve Grondbedrijf fungeert op deze wijze als buffer tussen de inspanningen in de grondexploitatiegebieden en de Algemene Reserve van de gemeente Nieuwegein. Om als buffer te fungeren is een solide reservepositie van belang. De Reserve Grondbedrijf is en blijft bestemd voor projecten ten behoeve van grondexploitaties en faciliterend grondbeleid.