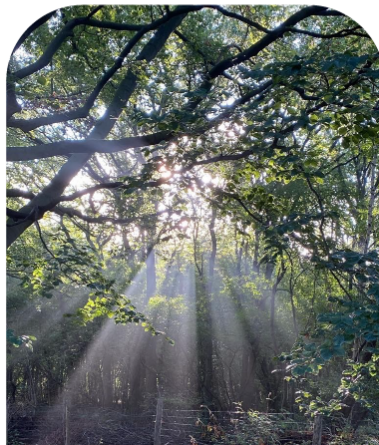
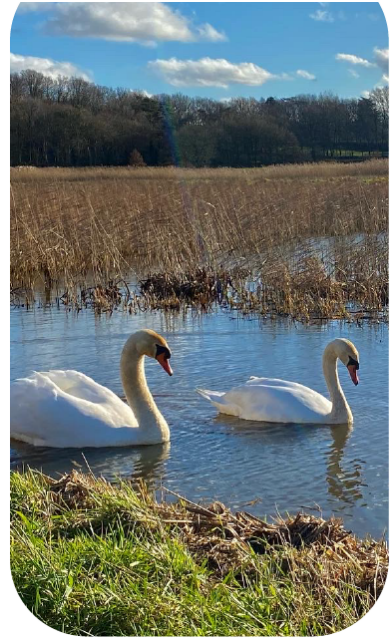


Paragraaf 8 Grondbeleid



## Algemeen

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijk beleid op een doeltreffende en doelmatige wijze te realiseren. Het grondbeleid is dienend aan de doelen en ambities die zijn geformuleerd in afzonderlijke beleidsdocumenten, waaronder de Omgevingsvisie, Woonvisie en overige (ruimtelijke) beleidsdocumenten.

De gemeente wil haar grondbeleidsinstrumentarium optimaal inzetten zodat zij: op een eenduidige en transparante wijze haar ruimtelijke doelstellingen op het gebied van huisvesting, economie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie kan realiseren; kan komen tot het gewenste financiële resultaat; en de financiële risico's beheersbaar kan houden. Belangrijk is de integrale afweging voor het kiezen van de juiste grondbeleidsvorm.

In deze paragraaf grondbeleid wordt een beknopte toelichting gegeven op het te voeren grondbeleid in het jaar 2024. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording dient elke gemeente in de jaarlijks bij de programmabegroting op te nemen 'paragraaf grondbeleid' tenminste inzicht te geven in de volgende zaken:

- Een visie op het grondbeleid in relatie tot de te realiseren doelstellingen;
- Een aanduiding van de wijze waarop het grondbeleid wordt uitgevoerd;
- Een prognose van de te verwachten resultaten van de grondexploitatie;
- De beleidsuitgangspunten met betrekking tot de reserves voor grondzaken;
- De beleidsuitgangspunten met betrekking tot het te voeren risicomanagement;
- Een onderbouwing van de winst- en verliesneming.

## Gemeentelijk grondbeleid

De gemeente Woensdrecht voert haar grondpolitiek conform het vastgestelde Grondbeleid 2019-2023, dat op 12 december 2019 is vastgesteld. Op basis van deze nota kiest de gemeente voor situationeel grondbeleid: faciliterend waar het kan en actief waar het moet of gewenst is. Ten gevolge van gewijzigde wet- en regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen wordt de Nota Grondbeleid geactualiseerd. De verwachting is dat deze nota in het eerste kwartaal van 2024 ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Doelstelling van de gemeente is om een maximaal maatschappelijk rendement te behalen, binnen een optimaal financieel resultaat. Voor nieuwe locaties en ontwikkelingen maken we per locatie de afweging wat de juiste ontwikkelstrategie is.

Komende periode wordt ingezet op de verdere uitwerking en ontwikkeling van nieuw uit te geven locaties Kromstraat (Hoogerheide), vv VIVOO (Huijbergen), Deelplan – Zuid (Simmelweissstraat) Hoogerheide, sportlocatie Jac van Hoek (Hoogerheide) en de schoollocaties De Stappen (Hoogerheide)/De Poorte (Woensdrecht). Onderzocht wordt of aankoop van strategische gronden mogelijk is. Het aankoopbeleid van strategische gronden is bepaald in artikel 5.3 van de nota grondbeleid 2019-2023.

De gemeente zal zo optimaal mogelijk haar kosten verhalen. In eerste instantie zal de gemeente dit via de privaatrechtelijke weg doen door een anterieure overeenkomst te sluiten. Het publiekrechtelijk spoor (een exploitatieplan) hanteert de gemeente als stok achter de deur als partijen anderszins niet tot overeenstemming komen.

Bij een actieve grondpolitiek verwerft en ontwikkelt de gemeente voornamelijk zelf. Indien de gemeente zelf geen ontwikkelende rol heeft dan wordt met initiatiefnemers voor het stellen van randvoorwaarden, locatie-eisen voor de ontwikkeling en het verhalen van kosten een overeenkomst gesloten. De gemeente geeft de voorkeur aan het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Dit betreft een overeenkomst tussen de gemeente en (markt-)partijen over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

Bij het in ontwikkeling nemen van deze gronden is de gemeente verplicht zich te houden aan de algemene regels die zijn opgesteld door de commissie BBV voor het exploiteren van gronden. Voor het optimaal kunnen beheren en beheersen van de gemeentelijke grondexploitaties is het wenselijk om naast deze algemene regels van de BBV aanvullende regels vast te stellen. Deze aanvullende regels zijn opgenomen in de Nota Grondbeleid 2019-2023. Hierin is vastgesteld dat de gemeente een afzonderlijke grondexploitatie opstelt voor 'in exploitatie genomen gronden' waarbij er daadwerkelijk sprake is van een waardevermeerdering, er directe kosten worden gemaakt en er sprake is van een fysieke wijziging van de gronden. De grondexploitaties worden minimaal eenmaal per jaar geactualiseerd bij de vaststelling van de begroting en/of jaarrekening.

Onderstaand treft u de volgende ontwikkelingen voor het jaar 2024 aan:

## **A Ontwikkeling risico's**

Er kan onderscheid gemaakt worden in twee soorten risico's ten aanzien van de grondexploitaties:

1. Algemene risico's (conjuncturele of marktrisico's)
2. Risico's op planniveau (afzet en invulling)

### **1. Algemene risico's**

#### *Economische krimp*

De inflatie daalt, maar blijft voorlopig hoog. De inflatieschok kwam oorspronkelijk voort uit oplopende energie- en voedselprijzen, mede veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne. Terwijl eerder werd verwacht dat de inflatie snel zou afnemen, houdt deze nu toch langer aan. De kerninflatie neemt in 2024 wel af, maar blijft hoog. Daarnaast vallen de tijdelijke inkomensondersteunende maatregelen weg in 2024, waardoor zonder aanvullend beleid de koopkracht van huishoudens met de laagste inkomens daalt en de armoede stijgt (*bron: Concept Macro Economische Verkenning 2024 van het Centraal Planbureau, augustus 2023*).

De hogere inflatie raakt binnenlands de bestedingskracht van consumenten en buitenlands de vraag naar Nederlandse uitvoer. Om de inflatie te beteugelen hebben centrale banken wereldwijd de rentetarieven opgetrokken. Tot ver in 2024 blijven de rentes op niveaus die de groei van de economie afremmen (*bron: ABNAMRO, publicatie 6 september 2023*).

#### *Bouw en woningmarkt: wonen*

Wonen is de nieuwe sociale kwestie. De vraag naar woningen blijft groot. De verwachting is dat in 2024 de huizenprijzen weer langzaam aantrekken. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde prijsstijging van 2,4% ten opzichte van 2023 (*bron: Rabobank.nl/kennis*).

Het kabinet heeft bij de Tweede Kamer het wetsvoorstel Gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet) ingediend. Dit wetsvoorstel moet zorgen voor voldoende opvangplekken en een betere spreiding van asielzoekers over het land.

### *Stikstof*

In de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) is opgenomen dat Nederland voldoende oppervlakte in Natura-2000 gebieden met stikstofgevoelige natuur moet beschermen tegen een overbelasting door stikstofdepositie. Rondom de gemeente Woensdrecht liggen vier Natura-2000 gebieden, te weten: De Brabantse Wal, Het Markiezaat, Land van Saeftinge en de Oosterschelde. Dit heeft tot gevolg dat op het grondgebied van de gemeente Woensdrecht binnen een straal van vijf kilometer een Natura-2000 gebied ligt. Deze uitzonderlijke ligging brengt ook uitzonderlijke problemen met zich mee. Alle ontwikkelingen op het gebied van economie, landbouw, natuur, energietransitie, infrastructuur én woningbouw hebben direct te maken de Wet Natuurbescherming en stikstofdepositie. Hierdoor liggen binnen de gemeente Woensdrecht nagenoeg alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten stil. Met ontwikkelende partijen wordt op basis van maatwerk bekeken hoe te komen tot een passende oplossing.

### *Winstneming*

De methode van winstneming (Percentage of Completion) is met ingang van 2016 ingevoerd en betekent dat gemeenten verplicht zijn om tussentijdse winstneming te doen.

## **2. Risico's op planniveau**

Een berekening van de risico's op planniveau wordt jaarlijks, bij het opstellen van de begroting, gemaakt. Hiertoe worden de grondexploitaties geactualiseerd. Actualisatie houdt in dat:

- de uitgiftetermijnen zijn bijgesteld;
- de lasten opnieuw zijn beoordeeld en bijgesteld;
- grondprijzen zijn geraamd op basis van het grondprijzenbeleid.

### *Kosten*

De gemeente heeft gemiddeld langlopende grondexploitaties waarbij een veilige marge is ingebouwd met betrekking tot de voortgang van verkoop. De raming van de investeringen en opbrengsten van de grondexploitaties zijn in de begroting geactualiseerd. De gehanteerde parameters zijn: 1,5% rentetoerekening, 2,5% -10% kostenstijging, 0% opbrengstenstijging en 2% disconteringsvoet.

### *Vennootschapsbelasting overheden en BBV*

Per 1 januari 2016 is de Vennootschapsplicht voor overheidsondernemingen in werking getreden. Het doel van het wetsvoorstel is het scheppen van een gelijk speelveld voor overheidsondernemingen en private ondernemingen. De grondexploitaties van de gemeente Woensdrecht vallen onder bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat de gemeente vennootschapsbelastingplichtig is. De hoogte van de bijdrage per jaar is van een aantal factoren afhankelijk, waaronder de rekenmethode voor de afdracht. In 2020 zijn de definitieve aanslagen over 2016 (€ 0), 2017 (€ 0), 2018 (€ 56.846) en 2019 (€ 22.626) van de Belastingdienst ontvangen. De definitieve aangifte over 2020 (€ 24.924) en 2021 (€

160.063) zijn resp. in 2022 en 2023 van de Belastingdienst ontvangen. In 2025 moet de aangifte over het jaar 2024 zijn ingediend.

Om de kosten van de hoge inflatie en energieprijzen te drukken heeft het kabinet in september 2022 aangekondigd met een miljardenpakket aan maatregelen te komen om de koopkrachtval in Nederland te dempen. Tegenover de lastenverlichting staan lastenverhogingen voor vermogenden en bedrijven. Met ingang van 2023 is de eerste schijf van de vennootschapsbelasting verlaagd van € 395.000 naar € 200.000 en het tarief van deze eerste schijf van de vennootschapsbelasting is gewijzigd van 15% naar 19%. Over de winst vanaf € 200.000 wordt 25,8% belasting betaald. Het verlagen van de eerste schijf én het verhogen van het tarief betekent een toename van de te betalen vennootschapsbelasting, hetgeen betekent dat er een lagere nettowinst zal resteren bij winstgevende grondexploitaties. Voor zover bekend wijzigen de belastbare bedragen en de tarieven voor het jaar 2024 niet.

In 2019 is een nieuwe notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' verschenen. In deze notitie worden zogenoemde 'stellige uitspraken' en 'aanbevelingen' gedaan. Met stellige uitspraken geeft de commissie BBV een interpretatie van de regelgeving die leidend is. Dit betekent dat verwacht wordt dat stellige uitspraken worden gevolgd en indien een gemeente toch een afwijkende interpretatie kiest (de gemeente is van oordeel dat in haar specifieke omstandigheden een andere lijn beter past en ook 'BBV-proof' is), zij dit expliciet moet motiveren en kenbaar moet maken bij de begroting en jaarstukken. Bij aanbevelingen gaat het om uitspraken die 'steun en richting geven aan de praktijk'. Voor de gemeente Woensdrecht is het uitgangspunt om de stellige uitspraken over te nemen en toe te passen. Ten aanzien van het grondbeleid staan in het BBV de bepalingen voor de inhoud van de paragrafen, de balans, de toelichting op de balans en de waardering in de begroting en jaarrekening. In de grondexploitaties is rekening gehouden met deze regelgeving van de notitie.

## B Stand van zaken projecten

In onderstaande tabel wordt de prognose van de grondexploitaties weergegeven.

Prognose complexen in exploitatie (bedragen in €)	Te verwachten resultaten 2023-2026		Prognose gereed	
	Begroting 2024	Jaarrekening 2022	Begroting 2024	Jaarrekening 2022
Centrum, Hoogerheide	€ 1.059.402	€ 1.101.896	2026	2025
Noordrand, Ossendrecht	€ 22.663	€ 22.663	2023	2023
Bergsestraat / sportpark Huijbergen	€ 0	€ 0	2026	2026
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.082.065</b>	<b>€ 1.124.559</b>		

### Complexen in exploitatie

#### *Complex Centrum, Hoogerheide*

De structuurvisie "Kern Hoogerheide" met de daarbij behorende grondexploitatie 'Centrum Hoogerheide' zijn vastgesteld door de raad van Woensdrecht. Deze grondexploitatie sluit positief. In 2016 tot heden zijn vooral kosten gemaakt voor het bestemmingsplan en voorbereidende kosten voor het ontwerp infrastructuur. In verband met te verwachten waterproblematiek is op advies van de rioolbeheerder een extra waterbuffer in het gebied opgenomen. Het bestemmingsplan Scheldeweg Noord is in 2017 onherroepelijk in werking getreden. Een gedeelte van de gronden is aan derden geleverd in 2018. De ontwikkeling van de locatie en verkoop van gronden aan de Semmelweissstraat in Hoogerheide is gepland in de periode 2023-2026. De eindwinst van het complex wordt geraamd op € 3.045.000. Indien rekening wordt gehouden met de kosten van de realisatie van de brandweerkazerne/gemeentewerf aan de Doelstraat in Hoogerheide bedraagt de eindwinst € 565.500. De tussentijdse winst voor 2024 is berekend op € 1.050.000 (voor aftrek van Vennootschapsbelasting),

waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. Volgens planning wordt de grondexploitatie eind 2026 financieel afgewikkeld en afgesloten. De grond van de locatie Semmelweissstraat wordt naar verwachting in 2024 verkocht.

#### *Complex Noordrand, Ossendrecht*

Volgens de planning wordt de grondexploitatie eind 2023 financieel afgewikkeld en afgesloten. De grondexploitatie is nog niet afgesloten in verband met een ingediend verzoek om planschadevergoeding.

#### *Complex Bergsestraat/sportpark Huijbergen - vv Vivoo*

De raad heeft in mei 2023 de gewijzigde grondexploitatie Bergsestraat / sportpark Huijbergen vastgesteld. De gewijzigde grondexploitatie sluit met een nadelig resultaat van € 658.807. In het vastgestelde woningbouwprogramma 2021-2025 zijn voor de kern van Huijbergen 10 starters-/nultreden-woningen opgenomen. Om de 10 woningen te kunnen realiseren dient het bestaande sportcomplex geherstructureerd te worden. De opbrengsten uit de grondverkoop van de 10 woningen is voorzien in het jaar 2026. In de grondexploitatie zijn de kosten opgenomen van de herstructurering van de 2 sportvelden van het sportcomplex. De accountant heeft de gemeente inmiddels geïnformeerd dat de kosten van de herstructurering van de sportvelden niet in de grondexploitatie opgenomen mogen worden. De grondexploitatie zal hierop worden aangepast en aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

#### *Tussentijdse winst 2024*

De totale tussentijdse winst van het complex Centrum Hoogerheide, naar rato van de voortgang, is voor 2024 berekend op (afgerond) € 1.050.000.

#### **Reserves**

##### *Algemeen*

De reserves van het grondbedrijf zijn per 1 januari 2012 samengevoegd met de algemene reserve van de gemeente. Bij onvoorziene risico's met betrekking tot de grondexploitatie zal de algemene reserve worden aangesproken om als buffer te fungeren.

##### *Reserve anterieure overeenkomsten*

Deze reserve komt tot stand op basis van een wettelijke verplichting. Deze verplichting houdt in dat alle gemaakte kosten verhaald worden op initiatiefnemer. Deze reserve wordt gevoed door vooruitbetaalde bedragen door derden en zal afnemen in de jaren dat het project tot uitvoering wordt gebracht. De inkomsten kunnen niet gezien worden als winst, maar als het verhalen van gemaakte of nog te maken gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer.







