

Paragraaf 8 Grondbeleid



Algemeen

Onder grondbeleid verstaan we het geheel aan maatregelen dat een gemeente ter beschikking staat om haar vastgestelde ruimtelijke, volkshuisvestelijke en economische doelstellingen te realiseren. Grondbeleid is geen doel op zich, maar is 'dienstbaar' aan de hiervoor genoemde beleidsvelden. Grondbeleid kan op verschillende manieren worden uitgevoerd, waarbij een gemeente een actieve of een faciliterende rol kan innemen, met uiteraard diverse gradaties daar tussenin. Met grondbeleid zijn grote bedragen gemoeid; daarnaast is het een beleidsveld waarbij niet alle handelingen en transacties even transparant gemaakt kunnen worden. Dit heeft alles te maken met de toch wat moeilijke positie die de gemeente op de huidige grondmarkt inneemt, want de concurrent in de vorm van marktpartijen en projectontwikkelaars is uiterst alert. Juist daarom is het raadzaam om over het te voeren grondbeleid helder te communiceren en vooraf duidelijkheid te verkrijgen over de gestelde kaders.

Grondbeleid is geen doel op zich maar een middel om ruimtelijk beleid op een doeltreffende en doelmatige wijze te realiseren. De gemeente wil haar grondbeleidsinstrumentarium optimaal inzetten zodat zij op eenduidige en transparante wijze haar ruimtelijke doelstellingen kan behalen, te komen tot het gewenste - financiële - resultaat en de financiële risico's beheersbaar kan houden.

In deze paragraaf grondbeleid wordt een beknopte toelichting gegeven op het gevoerde grondbeleid in het jaar 2023. 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. Op 12 december 2019 is de Nota Grondbeleid 2019-2023 vastgesteld. De gemeente kiest voor situationeel grondbeleid: faciliterend waar het kan, en actief waar het moet of gewenst is. 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.

In het plan de Noordrand in Ossendrecht is nog één bouwkwavel die notarieel geleverd moet worden (bouwkwavel 33). Komende periode wordt ingezet op de nadere uitwerking en ontwikkeling van nieuw uit te geven locaties, o.a. de schoollocaties De Stappen (Hoogerheide) / De Poorte (Woensdrecht), de locaties Deelplan – Zuid (Sammelweissstraat) Hoogerheide, Kromstraat (Hoogerheide), vv VIVOO (Huijbergen) en sportlocatie Jac van Hoek (Hoogerheide). 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 voor 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 2023 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 Coronapandemie, oorlog in Oekraïne, energiecrisis, inflatie, hogere rentes en lockdowns in China geven veel economische tegenwind. Er is een recordkrapte op de arbeidsmarkt en de huizenprijzen stijgen nog altijd. Prijzen voor grondstoffen, boodschappen en energie zijn zeer hoog, de rente stijgt, een gascrisis dreigt, en de economische onzekerheid is groot. Met de stijging van de grondstofkosten worden de productieketens verstoord.

De overheid is gestopt met de coronasteun en moeten bedrijven vanaf 1 oktober 2022 de uitgestelde belastingen terugbetalen. Dat zal ervoor zorgen dat veel bedrijven gaan omvallen, met naar verwachting een piek aan faillissementen in 2023.

Banken voorzien een recessie, en wel in het vierde kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023. Over het jaar 2022 zal de economie nog met 2,9 procent kunnen groeien, maar in 2023 zal alles naar verwachting de economie met 0,2 procent krimpen. De belangrijkste reden hiervoor is de torenhoge inflatie. Sterk stijgende prijzen tasten het besteedbare inkomen van huishoudens en de

winstgevendheid van bedrijven aan. Zeker wanneer inflatie lang aanhoudt en niet gepaard gaat met een evenredige toename van de lonen, zorgt het uiteindelijk voor een sterke daling van de vraag naar producten en diensten. Dit leidt tot een afkoeling van de economie.

Stikstof

Met een bedrag van 5 miljard euro wil de regering de komende jaren de problemen rond stikstof aanpakken. Het geld dat nu beschikbaar komt, kan onder andere worden ingezet voor natuurherstel en de aanpassing van stallen. Dat is nodig voor de natuur, waarvan we allemaal genieten en die we moeten koesteren voor later. Het is nodig voor een gezonde en innovatieve toekomst van de Nederlandse landbouwsector, die ook in tijden van crisis zorgt voor een betrouwbare voedselvoorziening. En het is nodig om ruimtelijke ontwikkelingen in de sfeer van woningbouw en infrastructuur mogelijk te maken.

Bouw en woningmarkt: wonen

Wonen is de nieuwe sociale kwestie. De vraag naar woningen blijft groot. Onder regie van het Rijk wordt de woningbouw versneld. Door het Rijk wordt komende periode hieraan nader invulling gegeven.

Hypotheekrente

Verwacht wordt dat de rente op leningen met een korte looptijd stijgt en de rente op leningen met een lange looptijd eerst daalt en dan ook stijgt.

Wanneer de hypotheekrentes onverhoopt stijgen of de gemeente in de toekomst in haar grondprijzenbeleid besluiten om hogere prijzen vast te stellen, dan zal dit de vraag naar bouwgrond negatief beïnvloeden en zal de geprognosticeerde verkoopnelheid mogelijk niet gehaald worden. Door het niet, of later verkopen van de bouwgronden kunnen er verliezen ontstaan op de grondexploitaties.

De PAS-problematiek

Vanuit het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werkt Nederland aan maatregelen om de uitstoot van stikstof te verminderen. De Raad van State heeft op 29 mei 2019 geoordeeld dat het PAS onvoldoende is onderbouwd om vergunningen voor nieuwe (of bestaande) activiteiten die stikstof uitstoten te beoordelen. 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 Natura2000 gebied ligt. Deze uitzonderlijke ligging brengt ook uitzonderlijke problemen met zich mee. Alle ontwikkelingen op het gebied van economie, landbouw, natuur en 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 met 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. Nadeel hiervan is dat de renteopbrengsten die uit de winst ontstonden dan ook lager worden omdat de opbrengsten eerder

uit de grondexploitatie worden gehaald. Dit leidt tot een negatieve winstbijstelling zodra winst genomen wordt.

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% rentetoe rekening, 2,5% 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. In 2022 is de definitieve aangifte over 2020 (€ 24.924) van de Belastingdienst ontvangen. In 2024 moet de aangifte over het jaar 2023 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 wordt de eerste schijf van de vennootschapsbelasting verlaagd van € 395.000 naar € 200.000, het tarief van deze eerste schijf van de vennootschapsbelasting blijft ongewijzigd op 15%. Over de winst vanaf € 200.000 wordt 25,8% belasting betaald. Het verlagen van de eerste schijf betekent een toename van de te betalen vennootschapsbelasting, hetgeen betekent dat er een lagere nettowinst zal resteren bij winstgevendende grondexploitaties.

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 2022-2026		Prognose gereed	
	Begroting 2023	Jaarrekening 2021	Begroting 2023	Jaarrekening 2021
Centrum, Hoogerheide	€ 1.094.720	€ 1.094.720	2025	2025
Noordrand, Ossendrecht	€ 226.830	€ 226.830	2023	2023
Bergsestraat / sportpark Huijbergen	€ 0	€ 0	2025	-
Totaal	€ 1.321.550	€ 1.321.550		

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. Dit heeft geleid tot een iets minder positief resultaat. 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 Semmelweisstraat in Hoogerheide is gepland in de periode 2022-2025. De eindwinst van het complex wordt geraamd op € 3.089.000. Indien rekening wordt gehouden met de kosten van de realisatie van de brandweerkazerne/gemeentewerf aan de Doelstraat in Hoogerheide bedraagt de eindwinst € 609.500. De tussentijdse winst voor 2023 is berekend op € 895.000 (voor aftrek van Vennootschapsbelasting), waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. Volgens planning wordt de grondexploitatie eind 2025 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Complex Noordrand, Ossendrecht

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een duurzame woonwijk met circa 44 woningen in Ossendrecht. In het plan zijn 20 uitgeefbare bouw kavels en 24 huurwoningen opgenomen. De uitgifte van de bouw kavels is na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gestart in het 1e kwartaal 2019. Alle bouw kavels in het plangebied zijn verkocht. De laatste bouw kavel (kavelnr. 33) wordt naar verwachting in 2022 notarieel geleverd. De eindwinst van het complex wordt geraamd op € 861.000. De tussentijdse winst voor 2023 is berekend op € 12.000 (voor aftrek van Vennootschapsbelasting), waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. Volgens planning wordt de grondexploitatie eind 2023 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Complex Bergsestraat / sportpark Huijbergen

De raad heeft in februari 2022 de grondexploitatie Bergsestraat / sportpark Huijbergen vastgesteld. 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 sportcomplex geherstructureerd te worden. Alle kosten en bijbehorende kosten zijn in de grondexploitatie opgenomen.

Tussentijdse winst 2023

De totale tussentijdse winst van de twee complexen (Centrum Hoogerheide en Noordrand Ossendrecht), naar rato van de voortgang, is voor 2023 berekend op (afgerond) € 907.000.

Complexen (nog) niet in exploitatie genomen

Complex overige gronden

De classificatie “niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)” is vervallen vanwege wijzigingen in BBV voorschriften en deze gronden zijn per 1-1-2016 verantwoord onder de materiële vaste activa, rubriek overige investeringen met economisch nut “grond en terreinen”. Dit betreft gronden waarvoor geen directe plannen en/of mogelijkheden zijn om de gronden binnen twee jaar te ontwikkelen. Deze gronden komen wel in aanmerking voor verkoop, pacht, verhuur of ontwikkelingen in de toekomst.

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.

