

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 2026. 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 realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- een onderbouwing van de geraamde winstneming; en
- de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Gemeentelijk grondbeleid

Woensdrecht voert grondpolitiek volgens de nota Grondbeleid zoals deze op 28 mei 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op basis van deze kader stellende nota kiest de gemeente voor situationeel grondbeleid: faciliterend waar het kan en actief waar het gewenst is. Door gewijzigde wet- en regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen is deze nota recent geactualiseerd. Verder heeft het college van burgemeester en wethouders de nieuwe nota Grondprijzenbeleid vastgesteld, waarbij de grondprijzen zijn geactualiseerd zodat de gemeente tegen marktconforme tarieven gronden uitgeeft.

Doelstelling van de gemeente is om een maximaal maatschappelijk rendement te behalen met een optimaal financieel resultaat. Voor nieuwe locaties en ontwikkelingen wordt per locatie afgewogen wat de juiste ontwikkelstrategie is.

De komende periode zetten wij in op de verdere uitwerking en ontwikkeling van de uit te geven locaties:

- terrein voetbalvereniging VIVOO (Huijbergen);
- Semmelweisstraat/Heistraat/Edward Jennerstraat (Hoogerheide); en
- schoollocaties De Stappen (Hoogerheide) en De Poorte (Woensdrecht).

- *Voor de locaties van de voormalige schoolgebouwen van De Stappen en De Poorte wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Doel van deze studie is te komen tot een definitief stedenbouwkundig plan en tevens wordt getoetst of op basis van de Omgevingswet een grondexploitatie noodzakelijk is.*

Bij actieve grondpolitiek verwerft en ontwikkelt de gemeente voornamelijk zelf. Indien de gemeente zelf geen ontwikkelende rol heeft, 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. Dit is geheel in lijn met de Omgevingswet, waarbij beoogd wordt meer ruimte voor maatwerk en participatie te bieden.

De gemeente verhaalt kosten zo optimaal mogelijk. In eerste instantie zal de gemeente dit doen via de legesverordening en/of door het sluiten van een anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer. Het publiekrechtelijk spoor (het verhalen van kosten via kostenverhaalregels in het omgevingsplan) hanteert de gemeente als stok achter de deur als partijen er niet in slagen om anterieur overeenstemming te bereiken.

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 zo goed mogelijk 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. 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 2026 aan:

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 situatie

Na een verwachte gematigde groei van de economie in 2025 met 1,9% wordt voor 2026 een verder herstel verwacht met een groei van het bruto binnenlands product (bbp) van 1,5%. De huidige geopolitiek is echter onvoorspelbaar en grillig en dit is een risico waar slechts beperkt rekening mee kan worden gehouden. De gematigde groei in 2026 zal voornamelijk worden gedreven door toegenomen bestedingen van huishoudens en de overheid. Na enkele jaren met een (record)hoge inflatie wordt verwacht dat de inflatie in 2026 verder zal dalen naar 3%. Dit komt door de hoog blijvende loongroei en effecten van beleid zoals de btw-verhoging. De werkloosheid loopt licht op naar 4%; de stijging van de CAO-lonen vlakkt af, met een gemiddelde stijging van 4,1% in 2026 (*bron: raming van het Centraal Planbureau (CPB) in februari 2025*).

Woningmarkt

De huizenprijzen zijn in 2025 harder gestegen dan in eerste instantie werd verwacht, met een verwachting van 6,5% in 2025. Voor 2026 wordt een stijging van 4% verwacht; dit is een afzwakking ten opzichte van 2025. Hogere lonen en verkopende vastgoedbeleggers dragen bij aan verdere huizenprijsstijgingen (*bron: ING Research, juli 2025*).

Stikstof

In en direct rondom de gemeente Woensdrecht liggen vier Natura 2000-gebieden, te weten: De Brabantse Wal, Het Markiezaat, het Land van Saeftinghe en de Oosterschelde. 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 lopen verschillende projecten vertraging op, of kunnen deze voorlopig nog niet worden gerealiseerd. 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: rentetoerekening o.b.v. het percentage van de renteomslagmethode (commissie BBV, notitie Rente 2023), 2,5% -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 overheids-ondernemingen 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. De definitieve aanslagen van de jaren 2016 tot en met 2023 zijn van de Belastingdienst ontvangen. In 2028 moet de aangifte over het jaar 2026 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 refteren bij winstgevende grondexploitaties. Voor zover bekend wijzigen de belastbare bedragen en de tarieven voor het jaar 2026 niet.

In 2019 is de 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. In december 2023 is een nieuwe notitie ‘Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)’ verschenen. Deze notitie is een actualisatie van de Notitie grondbeleid uit 2019. Vanwege de invoering van de Omgevingswet is een actualisatie noodzakelijk. Alle wijzigingen in de notitie die te maken hebben met de Omgevingswet treden in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, i.c. 1 januari 2024. Alle overige wijzigingen treden in werking met ingang van begrotingsjaar 2025.

B Stand van zaken projecten

In onderstaande tabel wordt de prognose van de grondexploitaties weergegeven.

Prognose complexen in exploitatie (bedragen in €)	Te verwachten resultaten 2025-2026		Prognose gereed	
	Begroting 2026	Jaarrekening 2024	Begroting 2026	Jaarrekening 2024
Centrum Hoogerheide	€ 1.088.565	€ 1.088.565	2026	2026
Bergsestraat Huijbergen	€ 1.063.728	€ 1.063.728	2026	2026
Totaal	€ 2.152.293	€ 2.125.293		

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. De locatie Semmelweissstraat in Hoogerheide maakt deel uit van deze grondexploitatie. De voorgenomen realisatie van 32 woningen voor sociale verhuur (waarvan 20 grondgebonden woningen en 12 appartementen) sluit aan bij de woonvisie en is opgenomen in de woningbouwplanning. De ontwikkeling van de locatie en verkoop van gronden aan de Semmelweissstraat is gepland in de periode 2024-2026. De eindwinst van het complex wordt geraamd op € 3 miljoen. Indien rekening wordt gehouden met de kosten van de realisatie van de brandweerkazerne/gemeentewerf aan de Doelstraat in Hoogerheide bedraagt de eindwinst € 519.000. De tussentijdse winst voor 2026 is berekend op (afgerond) € 373.500 (voor aftrek van vennootschapsbelasting), waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. In 2025 is een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de locatie Semmelweissstraat; de juridische en feitelijke levering aan koper vindt plaats na vaststelling van de BOPA. Volgens planning wordt de grondexploitatie eind 2026 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Complex Bergsestraat Huijbergen

De raad heeft in juni 2024 de gewijzigde grondexploitatie Bergsestraat Huijbergen vastgesteld. In het vastgestelde woningbouwprogramma 2025 - 2026 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 zijn voorzien in het jaar 2026. De grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van (afgerond) € 1.063.500 (voor aftrek van vennootschapsbelasting). Het resultaat (€ 803.000) na aftrek van de verschuldigde vennootschapsbelasting wordt ingezet voor het (deels) afdekken van de afschrijvingslasten van het investeringsbudget van de realisatie van twee kunstgrasvelden en verlichting op het gemeentelijk sportpark in Huijbergen. Volgens planning wordt de grondexploitatie eind 2026 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Tussentijdse winst 2026

De totale tussentijdse winst van het complex Centrum Hoogerheide en Bergsestraat Huijbergen, naar rato van de voortgang, is voor 2026 berekend op (afgerond) € 1.437.000.

Reserves

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.

