

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.

In deze paragraaf grondbeleid wordt een beknopte toelichting gegeven op het te voeren grondbeleid in het jaar 2021. 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 actuele 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 geraamde 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 de plannen Noordrand Ossendrecht, Verlengde Duinstraat Hoogerheide en De Hoef Hoogerheide zijn door de gemeente geen bouwkvelds meer uit te geven. Drie bouwkvelds in het plan Noordrand moeten in 2022 nog notarieel geleverd worden. 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, Kromstraat (Hoogerheide), vv VIVOO (Huijbergen), Semmelweissstraat (Hoogerheide) en sportlocatie Jac van Hoek (Hoogerheide). Onderzocht wordt of de 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 “anterieur” contract 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 eenmaal per jaar geactualiseerd bij de vaststelling van de begroting.

Onderstaand treft u de volgende ontwikkelingen betreffende het jaar 2021 aan:

A - Ontwikkeling risico's

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

* Algemene risico's (conjuncturele of marktrisico's)

* Risico's op planniveau (afzet en invulling)

1. Algemene risico's

Coronapandemie

Nederland staat naar verwachting de komende periode voor de grootste economische terugslag sinds de Tweede Wereldoorlog. De terugslag werkt naar verwachting door in de economie en overheidsfinanciën op lange termijn. Kortom, onzekere tijden. Hoe precies, hangt af van de vraag tot wanneer en in welke mate het coronavirus ons in zijn greep blijft houden. Maar alle recente cijfers en ramingen zijn ongekend in vreedstijd. Nederland heeft tot op heden in de coronacrisis bewezen verantwoordelijk, saamhorig en flexibel te zijn. Want juist in tijden van plotselinge schokken is het zaak oog te houden voor de lange termijn. Perspectief voor de toekomst begint altijd in het hier-en-nu.

Stikstof en PAS-problematiek

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.

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 er 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.

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.

Lage hypotheekrente

De huidige lage hypotheekrente zorgt ervoor dat de vraag naar nieuwbouwwoningen fors toeneemt. Dit heeft een positief effect op de afzet en verkoopsnelheid van de bouwgronden. Het, eerder dan was prognosticeerd, verkopen van de bouwgronden, levert een positief resultaat op in de grondexploitaties. De huidige grondexploitaties hebben rekening gehouden met deze toenemende vraag. Mocht de hypotheekrente 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 verkoopsnelheid mogelijk niet gehaald worden. Door het niet, of later verkopen van de bouwgronden kunnen er verliezen ontstaan op de grondexploitaties.

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% kostenstijging, 0% opbrengstenstijging en 2% disconteringsvoet.

Vennootschapsbelasting overheden en BBV

Per 1 januari 2016 is de Vennootschapsbelastingplicht 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. Op basis van de berekeningssystematiek en de uitgangspunten opgesteld door de SVLO is een fiscaal resultaat over 2021 gerealiseerd van € 748.853. In 2021 is rekening gehouden met een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting van € 162.713. Uiterlijk in april 2023 moet de aangifte over het jaar 2021 bij de Belastingdienst zijn ingediend.

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 nieuwe regelgeving van de notitie.

B - Stand van zaken projecten

In onderstaande tabel wordt de prognose van de grondexploitaties weergegeven.

Prognose complexen in exploitatie	Nog te verwachten resultaten		Prognose gereed	
	Jaarrekening	Jaarrekening	Jaarrekening	Jaarrekening
	2021	2020	2021	2020
De Hoef, Hoogerheide	€ 0	€ 74.799	2021	2021
Centrum, Hoogerheide	€ 1.094.720	€ 1.095.657	2025	2025
Noordrand, Ossendrecht	€ 226.830	€ 745.215	2023	2023
Verlengde Duinstraat, Hoogerheide	€ 0	€ 490.061	2021	2021
Totaal	€ 1.321.550	€ 2.405.732		

Complexen in exploitatie

Complex De Hoef, Hoogerheide

De laatste kavel (nr. 23) in complex De Hoef is in 2021 verkocht. In de door de Commissie BBV uitgebrachte notitie is aangegeven dat tussentijdse winst / verlies op grondexploitaties genomen moet worden op het moment dat met zekerheid geconcludeerd kan worden, dat het project winstgevend is. De tussentijdse winst voor 2021 bedraagt € 78.000 (voor aftrek van Vpb), waarbij de methode

Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. In de Programmabegroting 2021 is een winst van € 75.000 geraamd. De grondexploitatie wordt eind 2021 financieel afgewikkeld en afgesloten.

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 Semmelweissstraat 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. Het tussentijdse verlies voor 2021 bedraagt € 18.000 (voor aftrek van Vpb), waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. In de Programmabegroting 2021 is een verlies geraamd van € 11.000. 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 uitgifbare bouwkavels en 24 huurwoningen opgenomen. De uitgifte van de bouwkavels is na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gestart in het 1e kwartaal 2019. Er zijn geen bouwkavels meer uitgifbaar. Voor de bouwkavels 33, 34 en 41 is een koopovereenkomst gesloten. De bouwkavels 33, 34 en 41 worden naar verwachting in 2022 notarieel geleverd. De eindwinst van het complex wordt geraamd op € 861.000. De tussentijdse winst is voor 2021 berekend op € 322.000 (voor aftrek van Vpb), waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. In de Programmabegroting 2021 is een winst geraamd van € 626.000. Volgens de planning wordt de grondexploitatie eind 2023 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Complex Verlengde Duinstraat, Hoogerheide

Op de locatie Verlengde Duinstraat in Hoogerheide, gelegen achter de bestaande woningen aan de Verlengde Duinstraat en de Wouwbaan, zijn 27 woningen gepland. Voor de realisering van deze 27 woningen is door de raad op 17 mei 2018 een bestemmingsplan vastgesteld. In augustus 2018 is het bestemmingsplan onherroepelijk in werking getreden. In dit plan worden 16 bouwkavels uitgegeven door Ruimte voor Ruimte en 9 bouwkavels door de gemeente en de uitgifte is in 2018 gestart. In 2019 is grond verkocht aan Ruimte voor Ruimte (16 bouwkavels). Alle door de gemeente uit te geven bouwkavels zijn verkocht en notarieel geleverd. De eindwinst van het complex bedraagt € 1.458.000. De tussentijdse winst voor 2021 bedraagt € 497.000 (voor aftrek van Vpb), waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. In de Programmabegroting 2021 is een winst geraamd van € 490.000. De grondexploitatie wordt eind 2021 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Tussentijdse winst 2021

De totale tussentijdse winst van de vier complexen (De Hoef Hoogerheide, Centrum Hoogerheide, Noordrand Ossendrecht en Verlengde Duinstraat Hoogerheide), naar rato van de voortgang, is voor 2021 berekend op (afgerond) € 878.600 (raming: € 1.180.000).

In onderstaande tabel worden de mutaties en de tussentijdse winsten 2021 van de grondexploitaties weergegeven.

Complexen in exploitatie	Boekwaarde	Mutaties	Resultaat in	Boekwaarde
	31-12-2020	2021	2021	31-12-2021
De Hoef, Hoogerheide	€ 117.966	-€ 195.964	€ 77.998	€ 0
Centrum, Hoogerheide	-€ 976.182	€ 9.753	-€ 18.429	-€ 984.858
Noordrand, Ossendrecht	€ 1.418.556	-€ 2.001.237	€ 321.942	-€ 260.738
Verlengde Duinstraat, Hoogerheide	-€ 297.931	-€ 199.185	€ 497.117	€ 0
Totaal	€ 262.409	-€ 2.386.633	€ 878.628	-€ 1.245.596

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.

