Paragraaf 8 Grondbeleid

Algemeen

We zetten het grondbeleid actief en gericht in als instrument om ruimtelijke en maatschappelijke ambities mogelijk te maken. Waar dit bijdraagt aan gewenste ontwikkelingen, willen we meer regie voeren door strategisch gronden aan te kopen, te ontwikkelen of anderszins positie in te nemen. Daarmee ondersteunen we onder andere woningbouw, gebiedsontwikkeling en de toekomstbestendige ontwikkeling van onze dorpen.

Bij de inzet van het grondbeleid maken we steeds een zorgvuldige afweging tussen maatschappelijke meerwaarde, financiële haalbaarheid en risico's. Het grondbeleid staat daarmee niet op zichzelf, maar is ondersteunend aan de ruimtelijke koers van de gemeente en wordt in samenhang ingezet met de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en gebiedsgerichte ontwikkelingen. Zo benutten we onze mogelijkheden om gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren en waar nodig zelf initiatief te nemen.

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 in 2025 een 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 in Huijbergen**
  Deze herontwikkeling ligt momenteel stil in verband met stikstofproblematiek.
- **Semmelweissstraat/Heistraat/Edward Jennerstraat in Hoogerheide**
  In 2027 wordt gestart met de bouw van de woningen.
- **Schoollocaties De Stappen in Hoogerheide en De Poorte in Woensdrecht**
  In 2026 zijn voor beide voormalige schoollocaties de stedenbouwkundige programma's en grondexploitaties vastgesteld. De ruimtelijke procedures (BOPA' s) worden voorbereid; na afronding hiervan kan de biedingsprocedure voor de locaties worden gestart.

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 2027 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 2026 met 1,4% wordt voor 2027 een verder herstel verwacht waarbij het bruto binnenlands product (bbp) met 1,1% stijgt. Ondanks de grote geopolitieke onzekerheid is de economische ontwikkeling de afgelopen tijd niet stilgevallen. De gematigde groei in 2027 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 2027 verder zal dalen naar 2%.
(bron: raming van het Centraal Planbureau (CPB) in februari 2025).

Woningmarkt
De huizenprijzen zijn in 2025 wat minder gestegen dan in eerste instantie werd verwacht, met een bijgestelde verwachting van een stijging van 3,0% in 2025. Voor 2026 wordt een stijging van 4,0% verwacht. Hogere lonen en het beperkte woningaanbod dragen bij aan verdere huizenprijsstijgingen *(bron: ABN AMRO, juli 2026).*

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 met 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 2024 zijn van de Belastingdienst ontvangen. In 2029 moet de aangifte over het jaar 2027 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 2027 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 zijn in werking getreden met ingang van begrotingsjaar 2025. Op 28 mei 2025 heeft de Raad de Nota Grondbeleid vastgesteld.

Stand van zaken projecten

In onderstaande tabel wordt de prognose van de grondexploitaties weergegeven.

Prognose complexen in exploitatie (bedragen in €)	Te verwachten resultaten 2026-2027		Prognose gereed	
	Begroting 2027	Jaarrekening 2025	Begroting 2027	Jaarrekening 2025
Centrum Hoogerheide	€ 1.082.337	€ 1.082.337	2027	2027
Bergsestraat Huijbergen	€ 1.063.871	€ 1.063.871	2028	2028
Bloemenlaan 50-52 Hoogerheide	€ 316.963	€ 0	2028	
Berglaan 10 Woensdrecht	- € 18.696	€ 0	2028	
Totaal	**€ 2.444.475**	**€ 2.146.208**		

Complexen in exploitatie

Complex Centrum, Hoogerheide
Deze grondexploitatie behoeft geen actualisatie omdat er geen sprake is van materiële mutaties.

Status

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 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 in Hoogerheide is gepland in de periode 2024-2027. 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. De grond wordt naar verwachting eind 2026 notarieel geleverd. De brutowinst 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 € 510.000 (voor aftrek van vennootschapsbelasting). In de *Programmabegroting 2027* is een winst geraamd van (afgerond) € 542.000, waarbij de methode Percentage of Completion (PoC-methode) is gehanteerd. Het doorschuiven van de geplande winst van 2026 naar 2027 heeft geen gevolgen voor het begrotingsresultaat omdat de winst wordt toegevoegd aan de reserve Ter dekking van kapitaallasten. Volgens planning wordt de grondexploitatie eind 2027 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Complex Bergsestraat, Huijbergen

Deze grondexploitatie behoeft geen actualisatie omdat er geen sprake is van materiële mutaties.

Status

De raad heeft in december 2025 een geactualiseerde grondexploitatie Bergsestraat Huijbergen vastgesteld. In de meest recente woningbouwplanning zijn voor de kern van Huijbergen 10 starters-/nultredenwoningen opgenomen. Om de 10 woningen te kunnen realiseren is in 2024/2025 het sportcomplex geherstructureerd. De opbrengsten uit de grondverkoop van de 10 woningen is voorzien in het jaar 2028. De grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van (afgerond) € 1.064.000 (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**.**

Complex Bloemenlaan 50-52, Hoogerheide en Complex Berglaan 10, Woensdrecht
Deze grondexploitaties worden nog in 2026 geactualiseerd. Ten tijde van het opmaken van de Programmabegroting 2027 waren nog niet alle actuele cijfers beschikbaar. De actualisaties worden in 2026 via een separaat raadsvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

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.

