

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 2022. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording dient elke gemeente in de jaarlijks bij de programmabegroting en -rekening 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.

Alle bouwkvavels in het plan de Noordrand in Ossendrecht zijn uitgegeven. 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 (Sommelweissstraat) 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 2022 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 in 2022 veel economische tegenwind. Er is een recordkrapte op de arbeidsmarkt. 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.

Na een korte dip eind 2022 kan de economie in 2023 weer langzaam op gang komen. Geholpen door het prijsplafond van de overheid om de gevolgen van de energieprijsstijging op te vangen. Verwacht wordt een economische groei van 0,8% in 2023 en 1,6% in 2024. Dit zijn de meest recente vooruitzichten van december 2022. Jarenlang zijn de huizenprijzen sterk gestegen. Daar is in 2022 een einde aan gekomen. Verwacht wordt dat de huizenprijzen in de komende twee jaren samen 6% dalen. De hypotheekrentes zijn meer gestegen dan verwacht. Daardoor wordt het voor huizenkopers moeilijker om een woning te financieren. Na een recordhoogte van 11,5% in 2022 daalt de inflatie sterk in de komende jaren. Dit komt vooral doordat de energieprijzen niet verder oplopen en door het prijsplafond van de overheid. Verwacht wordt een inflatie van 4,9% in 2023 en 5,0% in 2024.

Bron: <https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken>.

Stikstofproblematiek

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. Tot november 2022 diende elke project een berekening aan te leveren of er sprake was van stikstofdepositie in de gebruiksfase, depositie tijdens de bouwfase was vrijgesteld. De Raad van State heeft deze “bouwvrijstelling” eind van dit jaar vernietigd. Deze uitspraak heeft tot gevolg dat aanvullende berekeningen moeten worden ingediend voor elke omgevingsvergunning, wijzigingsplan of bestemmingsplan.

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 ook stijgt.

Wanneer de hypotheekrentes stijgen of de gemeente in de toekomst in haar grondprijzenbeleid besluit 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.

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 en jaarrekening, 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 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 2022 is de definitieve aangifte over 2020 (€ 24.924) van de Belastingdienst ontvangen. In november 2022 is de aangifte over 2021 bij de Belastingdienst ingediend. De definitieve aanslag over 2021 is nog niet ontvangen. Op basis van de berekeningsmethodiek en de uitgangspunten opgesteld door de SVLO is een nadelig fiscaal resultaat over 2022 gerealiseerd van € 115.000. In 2022 is rekening gehouden met een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting van € 0. Uiterlijk in april 2024 moet de aangifte over het jaar 2022 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 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 2023-2025		Prognose gereed	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Centrum, Hoogerheide	€ 1.101.896	€ 1.094.720	2025	2025
Noordrand, Ossendrecht	€ 22.663	€ 226.830	2023	2023
Bergsestraat / sportpark Huijbergen	€ 0	€ 0	2026	-
Totaal	€ 1.124.559	€ 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 2023-2025. De eindwinst van het complex wordt geraamd op € 3.087.500. Indien rekening wordt gehouden met de kosten van de realisatie van de brandweerkazerne/gemeentewerf aan de Doelstraat in Hoogerheide bedraagt de eindwinst € 608.000. Het tussentijdse verlies voor 2022 bedraagt € 9.000 (voor aftrek van Vpb), waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. In

de Programmabegroting 2022 is een winst geraamd van € 61.500. Volgens planning wordt de grondexploitatie eind 2025 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Complex Noordrand, Ossendrecht

In de Noordrand in Ossendrecht zijn 20 vrije sectorwoningen en 24 huurwoningen gerealiseerd. De uitgifte van de bouwkavels is na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gestart in het 1e kwartaal 2019. De laatste drie bouwkavels in het plangebied zijn in 2022 verkocht en alle werkzaamheden van het bouw- en woonrijpmaken zijn uitgevoerd. In 2022 is een correctie op de grondexploitatie doorgevoerd, waarbij de kosten van de aanleg van de twee kunstgrasvelden (€ 852.540) op het sportpark De Heiloo in Ossendrecht uit de grondexploitatie zijn gehaald. Deze kosten zijn in 2022 op de balans opgenomen in de materiële vaste activa. Het effect van deze aanpassing is dat de eindwinst van het complex toeneemt en wordt geraamd op € 1.744.000 (was € 891.000). De tussentijdse winst bedraagt in 2022 € 1.087.000 (voor aftrek van Vpb), waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. In de Programmabegroting 2022 is een winst geraamd van € 215.000. Volgens de planning wordt de grondexploitatie eind 2023 financieel afgewikkeld en afgesloten. De grondexploitatie blijft één jaar open staan in verband met ingediend verzoek om planschadevergoeding.

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- / nul-treden-woningen opgenomen. Om de 10 woningen te kunnen realiseren dient het sportcomplex geherstructureerd te worden. Alle kosten en bijbehorende kosten zijn in de in februari 2022 vastgestelde grondexploitatie opgenomen. In de Programmabegroting 2022 is een verlies geraamd van € 623.000. Stand van zaken: de herstructurering van het sportpark is vertraagd. Dit ten gevolge van een noodzakelijk aanvullend onderzoek naar vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Dit onderzoek vindt plaats in de periode tussen de maanden april en oktober 2023.

Tussentijdse winst 2022

De totale tussentijdse winst van de twee complexen (Centrum Hoogerheide en Noordrand Ossendrecht), naar rato van de voortgang, is voor 2022 berekend op (afgerond) € 1.078.500 (raming: € 276.000).

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.

