

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 2025. Conform het *Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)* 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; en
- een onderbouwing van de winst- en verliesneming.

Gemeentelijk grondbeleid

Woensdrecht voert grondpolitiek volgens de nota *Grondbeleid 2025-2029* zoals deze op 28 mei 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op basis van deze kader stellende nota kiezen we voor situationeel grondbeleid: faciliterend waar het kan en actief waar het gewenst is. Vanwege gewijzigde wet- en regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen is deze nota recent geactualiseerd. Verder heeft het college van burgemeester en wethouders de nieuwe nota *Grondprijzenbeleid 2025-2029* 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:

- Semmelweissstraat/Heistraat/Edward Jennerstraat in Hoogerheide;
- schoollocatie De Stappen aan de Bloemenlaan in Hoogerheide;
- schoollocatie De Poorte aan de Berglaan in Woensdrecht; en
- terrein voetbalvereniging VIVOO aan de Bergsestraat in Huijbergen.

Bij actieve grondpolitiek verwerft en ontwikkelt de gemeente voornamelijk zelf. Indien de gemeente zelf geen ontwikkelende rol heeft, worden met initiatiefnemers voor het stellen van randvoorwaarden, locatie-eisen voor de ontwikkeling afspraken gemaakt. De gemeente geeft er de voorkeur aan om die afspraken in een anterieure overeenkomst vast te leggen. In zo'n overeenkomst - die gesloten wordt voordat een planologische maatregel wordt vastgesteld - wordt het (wettelijk verplichte) kostenverhaal geregeld.

Bij het in ontwikkeling nemen van 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 (2025). 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.

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

1. algemene risico's (conjuncturele of marktrisico's); en
2. risico's op planniveau (afzet en invulling)

1. Algemene risico's

Stikstofdepositie

In en direct rondom 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 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.

Bouw en woningmarkt: wonen

Wonen is de nieuwe sociale kwestie: de vraag naar woningen blijft groot. Mede door stikstofproblematiek, stijging van bouwkosten en toename van de arbeidskosten haalt de overheid haar doelstellingen omtrent woningbouw niet. Op korte termijn ligt voor lopende projecten de grondwaarde deels vast. Om te zorgen dat projecten nog zoveel mogelijk door kunnen gaan onder de huidige omstandigheden moeten gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties creatief kijken naar herprogrammering, fasering en eisen. De verwachting is dat door de hierboven geschetste ontwikkelingen de bouwproductie achter zal blijven bij wat gewenst is. Vooral de rente, inflatie en nieuw landelijk beleid als het gaat om stikstof zijn bepalend voor herstel.

Winstneming

Gemeenten zijn verplicht om tussentijds winst te nemen. De methode om winst te nemen (*Percentage of Completion*) is sinds van 2016 verplicht voor gemeenten.

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; en
- 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: 0% rentetoerekening, 2,5% kostenstijging, 0% opbrengstenstijging en 2% disconteringsvoet.

Vennootschapsbelasting overheden en BBV

Per 1 januari 2016 is de Vennootschapsplicht (Vbp-plicht) 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 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 mei 2025 is de definitieve aanslag 2023 van de Belastingdienst ontvangen. Op basis van de berekeningssystematiek en de uitgangspunten opgesteld door de Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden (SVLO) is een voorlopig nadelig fiscaal resultaat over 2025 gerealiseerd van € 1.600. Dit betekent dat over het jaar 2025 geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Uiterlijk in april 2027 moet de aangifte over het jaar 2025 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 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. Toepassing van de nieuwe notitie met ingang van de jaarrekening 2024 is mogelijk maar niet verplicht. Voor de tussenliggende periode is de notitie uit 2019 leidend aangevuld met het addendum uit december 2022 inzake warme gronden. Een nieuwe *Nota grondbeleid* is in 2025 door de gemeenteraad vastgesteld.

B Stand van zaken projecten

In onderstaande tabel wordt de prognose van de grondexploitaties weergegeven.

Prognose complexen in exploitatie (bedragen in €)	Te verwachten resultaten 2026-2028		Prognose gereed	
	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024
Centrum, Hoogerheide	€ 1.082.337	€ 1.088.565	2027	2026
Bergsestraat, Huijbergen	€ 1.063.871	€ 1.063.728	2028	2026
Kromstraat, Hoogerheide	€ 111.995	€ 113.650	2026	2025
Totaal	€ 2.258.203	€ 2.265.943		

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 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. 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 € 510.000. Het tussentijdse verlies voor 2025 bedraagt € 3.000, waarbij de methode Percentage of Completion (PoC-methode) is gehanteerd. In de *Programmabegroting 2025* is een verlies geraamd van € 1.600. De grond van de locatie Semmelweissstraat wordt naar verwachting in 2026 verkocht. Volgens planning wordt de grondexploitatie eind 2027 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Complex Bergsestraat Huijbergen

De raad heeft in december 2025 een geactualiseerde 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 is in 2024/2025 het sportcomplex geherstructureerd. De opbrengsten uit de grondverkoop van de 10 woningen is voorzien in het jaar 2026. 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 Kromstraat Hoogerheide

De raad heeft in december 2025 een geactualiseerde grondexploitatie Kromstraat Hoogerheide vastgesteld. Gelet op de behoefte aan betaalbare woningen worden op de locatie aan de Kromstraat 7 woningen (waarvan 5 starterswoningen) gerealiseerd. De ontwikkeling sluit aan bij de woonvisie en was - voor het onherroepelijk worden - opgenomen in de woningbouwplanning. De bestemmingsplanwijziging naar wonen is inmiddels doorlopen en de heeft een onherroepelijke status. De biedingenprocedure voor de verkoop van de grond is doorlopen. In november 2024 is een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar van de locatie. De opbrengsten uit de grondverkoop is voorzien in het jaar 2026. De voorziene winst van de grondexploitatie bedraagt € 112.000 (voor aftrek van vennootschapsbelasting).

Tussentijds

verlies

2025

Het tussentijdse verlies van het complex Centrum Hoogerheide, naar rato van de voortgang, is voor 2025 berekend op (afgerond) € 3.000 (raming: € 1.600).

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.

