

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 2025. 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 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

Woensdrecht voert grondpolitiek volgens het Grondbeleid 2019-2023 dat op 12 december 2019 is vastgesteld. Op basis van deze nota kiest de gemeente voor situationeel grondbeleid: faciliterend waar het kan en actief waar het moet of gewenst is. Mede door gewijzigde wet- en regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen vraagt de Nota Grondbeleid om actualisatie. De vernieuwde Nota Grondbeleid wordt - samen met de Nota Grondprijzenbeleid en de bijbehorende grondprijzenbrief - in het eerste kwartaal van 2025 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

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:

- Kromstraat, Hoogerheide;
- terrein voetbalvereniging VIVOO, Huijbergen;
- Semmelweissstraat, Hoogerheide,
- schoollocaties De Stappen, Hoogerheide en De Poorte, Woensdrecht.

De gemeente zal zo optimaal mogelijk haar kosten verhalen. In eerste instantie zal de gemeente dit via de legesverordening en/of 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 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.

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. 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 2025 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 zeer gematigde groei van de economie in 2024 wordt voor 2025 een verder herstel verwacht, met een groei van het bruto binnenlands product (bbp) van 1,3 procent. Deze groei zal voornamelijk worden gedreven door overheids- en particuliere consumptie, met name door hoge zorguitgaven, investeringen in defensie en de energietransitie. De bedrijfsinvesteringen blijven naar verwachting zwak door de nog steeds hoge rentetarieven die kredietverlening aanzienlijk duurder maakt (bron: publicatie RaboResearch (Rabobank), 6 juni 2024).

Na enkele jaren met een (record)hoge inflatie wordt verwacht dat de inflatie in 2025 2,8% blijft, gelijk aan de verwachte inflatie in 2024. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door renteverhogingen van centrale banken en lagere energieprijzen. De werkloosheid loopt licht op naar 4%; de stijging van de CAO-lonen vlakt af, met een gemiddelde stijging van 3,7% in 2025 (bron: De Nederlandsche Bank, Voorjaarsraming 2024 (juni 2024)).

Woningmarkt

De huizenprijzen zijn in 2024 harder gestegen dan in eerste instantie werd verwacht, met tussentijds aangepaste (verhoogde) prijsstijgingen tussen de 7% en 9% in 2024. Voor 2025 wordt een stijging van rond de 4% verwacht; dit is een afzwakking ten opzichte van 2024. Hogere lonen, lagere rentes, verbeterd sentiment en de aanhoudende krapte dragen bij aan verdere huizenprijsstijgingen (bron: ING Research, 10 juli 2024).

Stikstof

In en direct rondom de gemeente Woensdrecht liggen vier Natura 2000-gebieden, te weten: De

Brabantse Wal, Het Markiezaat, 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 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. De definitieve aangifte over 2020 (€ 24.924), 2021 (€ 160.063) en 2022 (- € 27.273) zijn resp. in 2022, 2023 en 2024 van de Belastingdienst ontvangen. In 2026 moet de aangifte over het jaar 2025 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 2025 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. Toepassing van de nieuwe notitie met ingang van de jaarrekening 2024 is mogelijk maar niet verplicht.

B Stand van zaken projecten

In onderstaande tabel wordt de prognose van de grondexploitaties weergegeven.

Prognose complexen in exploitatie (bedragen in €)	Te verwachten resultaten 2024-2026		Prognose gereed	
	Begroting 2025	Jaarrekening 2023	Begroting 2025	Jaarrekening 2023
Centrum Hoogerheide	€ 1.052.899	€ 1.062.987	2026	2026
Noordrand Ossendrecht	€ 0	€ 25.197	2024	2024
Bergsestraat Huijbergen	€ 1.055.484	€ 1.049.400	2026	2026
Kromstraat Hoogerheide	€ 52.646	€ 52.161	2025	2024
Totaal	€ 2.161.029	€ 2.189.745		

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 28 grondgebonden woningen voor sociale verhuur sluit aan bij de woonvisie en is opgenomen in de woningbouwplanning. De eindwinst van het complex wordt geraamd op € 3.032.000. Indien rekening wordt gehouden met de kosten van de realisatie van de brandweerkazerne/gemeentewerf aan de Doelstraat in Hoogerheide bedraagt de eindwinst € 552.400. De tussentijdse winst voor 2025 is berekend op (afgerond) € 1.047.000 (voor aftrek van vennootschapsbelasting), waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd. Volgens planning wordt de grondexploitatie eind 2026 financieel afgewikkeld en afgesloten. De grond van de locatie Semmelweissstraat wordt naar verwachting in 2025 verkocht.

Complex Noordrand, Ossendrecht

Volgens de planning wordt de grondexploitatie eind 2024 financieel afgewikkeld en afgesloten.

Complex Bergsestraat Huijbergen

De raad heeft in juni 2024 de gewijzigde grondexploitatie Bergsestraat Huijbergen vastgesteld. In het vastgestelde woningbouwprogramma 2021-2025 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 is voorzien in het jaar 2026. De grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van (afgerond) € 1.055.000 (voor aftrek van vennootschapsbelasting). Het resultaat (€ 792.400) 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 november 2023 de grondexploitatie Kromstraat Hoogerheide vastgesteld. Gelet op de behoefte van betaalbare starterswoningen wordt op de locatie in de Kromstraat vijf starterswoningen en een twee-onder-één kap woningen gerealiseerd. De ontwikkeling sluit aan bij de woonvisie en is opgenomen in de woningbouwplanning. De bestemmingsplanwijziging naar wonen is inmiddels doorlopen en de heeft een onherroepelijke status. . De bidingenprocedure voor de verkoop van de grond is inmiddels doorlopen. De opbrengsten uit de grondverkoop is voorzien in het jaar 2025. De tussentijdse winst voor 2025 is berekend op € 53.000 (voor aftrek van vennootschapsbelasting), waarbij de methode Percentage of completion (Poc-methode) is gehanteerd.

Tussentijdse winst 2025

De totale tussentijdse winst van het complex Centrum Hoogerheide en Kromstraat Hoogerheide, naar rato van de voortgang, is voor 2025 berekend op (afgerond) € 1.100.000.

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.

