



Paragraaf Grondbeleid

Visie op grondbeleid in relatie tot de doelstellingen in de programmabegroting

In het nieuwe grondbeleid is een vertaalslag gemaakt naar de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden en het door de Hoge Raad gewezen Didam-arrest van 26 november 2021.

De Nota Grondbeleid 2024 is een belangrijk middel in het verwezenlijken van onze ambities en doelstellingen. Grond vormt de basis voor ruimtelijke ontwikkeling en heeft hiermee directe invloed op belangrijke pijlers, zoals leefbaarheid, duurzaamheid, infrastructuur, economie en maatschappelijke voorzieningen. Het grondbeleid draagt bij aan de ontwikkeling en de groei van de stad en sluit aan bij de ambities uit de Stadsvisie.

In de Stadsvisie Capelle aan den IJssel heeft de gemeenteraad de belangrijkste ambities tot 2040 vastgesteld. De drie pijlers gaan uit van een Dorps Capelle, een Stads Capelle en een groen en waterrijk Capelle. In de omgevingsagenda worden de gemeentelijke ambities verder geconcretiseerd en zijn opgavengebieden aangewezen. De ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving brengen ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee, waarin voor de gemeente een (belangrijke) rol is weggelegd. De gemeente kan het grondbeleid inzetten als instrumentarium voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Capelle aan den IJssel blijft een situationeel grondbeleid voeren. Per situatie kiest de gemeente welk type grondbeleid het gewenste resultaat oplevert. Op basis van een stroomschema kan de gemeente kiezen uit een actief grondbeleid, een faciliterend grondbeleid of een participierend grondbeleid. Binnen het gekozen type grondbeleid heeft de gemeente verschillende instrumenten waarmee het kan werken om de gemeentelijke ambities te verwezenlijken. Ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2018 is er voor een actiever karakter gekozen. De meer integrale visie van de Omgevingsagenda geeft hier de grondslag voor.

De drie stadsopgaven uit de Stadsvisie waar elk project één of meerdere bijdragen aan doet:



Dorps Capelle

We willen dat Capellenaren, van jong tot oud, zich veilig en prettig voelen in hun wijk en daar trots op kunnen zijn. Capelle is een gemeente waar het veilig wonen, werken en leven is. Spelregels en grenzen zijn helder. Er wordt snel en merkbaar opgetreden tegen overlast en criminaliteit. We stimuleren de Capellenaar, bezoekers, ondernemers en veiligheidspartners om vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bij te dragen aan de veiligheid binnen onze gemeente.



Stads Capelle

Capelle is onderdeel van de regionale grootstedelijke economie. De scherpe afname in werkgelegenheid tot 2017 – met name in de bouw-, ICT-, zakelijke dienstverlening en groot- en detailhandel – wordt gecompenseerd door een sterke groei van de regionale economie. Terwijl Capelle met een sterkere vergrijzing en daarmee afnemende beroepsbevolking te maken gaat krijgen, groeit de omgeving, met name Rotterdam, bovengemiddeld zowel in bevolking als in economische groei en werkgelegenheid. De werkgelegenheid groeit in Capelle sinds 2017 ook weer. We ons inzetten om de werklocaties beter bereikbaar te maken (ook digitaal) en een aantrekkelijk klimaat te maken voor bedrijven om zich te vestigen en te blijven. Verder zetten we in op meer duurzame en flexibele werklocaties (qua functie) die we samen met de ondernemers aantrekkelijker willen maken. Tot slot blijft een zeer actief accountmanagement voor economie één van de speerpunten.



Groen en waterrijk Capelle

De aanwezigheid van groen en blauw heeft een positieve invloed op de gezondheid en welbevinden van de inwoners, als de fysieke inrichting van de leefomgeving leidt tot spelen, sporten, bewegen, ontspannen en elkaar ontmoeten. De leefomgeving is als een instrument voor een prettige, gezonde en sociale omgeving. De inrichting en het onderhoud van de leefomgeving vraagt daardoor extra aandacht. De kwaliteiten van de leefomgeving kunnen nog optimaler benut worden als recreatie en ontmoeting gestimuleerd wordt. Een buitenruimte die van hoge kwaliteit is, draagt bij aan het sociaal en maatschappelijk kapitaal van de stad.

Beleid

Grondbeleid

1. De gemeente Capelle aan den IJssel blijft een situationeel grondbeleid voeren. Per situatie kiest de gemeente welk type grondbeleid het gewenste resultaat oplevert. Op basis van een stroomschema kan de gemeente kiezen uit een actief grondbeleid, een faciliterend grondbeleid of een participierend grondbeleid. Binnen het gekozen type grondbeleid heeft de gemeente verschillende instrumenten waarmee het kan werken om de gemeentelijke ambities te verwezenlijken. Ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2018 is er voor een actiever karakter gekozen. De meer integrale visie van de Omgevingsagenda geeft hier de grondslag voor.
2. Als de gemeente geen grondpositie in het te (her)ontwikkelen gebied heeft, zal de gemeente alleen zelf grond op de locatie verwerven of een samenwerkingsovereenkomst met marktpartijen in het gebied aangaan als de gemeentelijke doelstellingen op de locatie kunnen worden gerealiseerd.
3. Het beleid ten aanzien van de verkoop en verhuur van openbaar groen en restgronden is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2024.
4. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe erfpachtcontracten worden afgesloten. Het college van burgemeester en wethouders kan hiervan gemotiveerd afwijken op grond van ruimtelijke en/of financiële belangen.

Strategische verwervingen

1. Strategische grondverwerving worden uitgevoerd ten behoeve van toekomstige plannen, daar waar de gemeenteraad nog geen grondexploitatie heeft vastgesteld. De raad heeft het college van burgemeester en wethouders gemachtigd om gronden en/of panden strategisch te verwerven met een maximum van drie miljoen euro per jaar. Voordat tot verwerving wordt overgegaan wordt bekeken of de aankoop bijdraagt aan vastgelegde gemeentelijke doelstellingen en een toegevoegde waarde heeft voor de ontwikkeling van de omgeving. Toegevoegde waarde ontstaat indien de aankoop mogelijkheden geeft tot optimalisatie van de aanpak van de ontwikkeling, versnelling van de ontwikkeling en betere controle op het risicomanagement.

Plankostenverhaal

1. Voor bouwplannen, waarvoor kostenverhaal verplicht is, sluit de gemeente een anterieure overeenkomst af waardoor de door de gemeente te maken/gemaakte kosten in rekening kunnen worden gebracht. Bij omvangrijkere planontwikkelingen zal die overeenkomst worden voorafgegaan door een intentieovereenkomst.
2. Is er een anterieure overeenkomst afgesloten dan kan de raad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen tenzij de gemeente daarvoor zwaarwegende argumenten heeft.
3. Voor bouwplannen waarvoor kostenverhaal niet verplicht is, verhaalt de gemeente de door haar te maken/gemaakte kosten door het heffen van leges volgens de Legesverordening.
4. Met de procedure voor bouwplannen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan wordt pas gestart als het verhaal van de door de gemeente te maken/gemaakte kosten is geregeld.
5. Is de te ontwikkelen locatie eigendom van de gemeente dan vindt het verhaal van de door de gemeente te maken/gemaakte kosten plaats door het afsluiten van een koopovereenkomst waarbij de grond van de gemeente aan de ontwikkelaar wordt verkocht.

6. Is de te ontwikkelen locatie geen eigendom van de gemeente dan vindt het verhaal van de door de gemeente te maken/gemaakte kosten plaats door het afsluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

Samenwerking marktpartijen

1. De keuze van de samenwerkingsvorm met marktpartijen wordt gemaakt op basis van de eigen gemeentelijke grondpositie en het belang dat de gemeente zelf op de desbetreffende locatie heeft.
2. Bij de selectie van marktpartijen worden de regels van het gemeentelijk aanbestedingsprotocol gevolgd. Het bevorderen van marktwerking is hierbij leidend.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG)

Voor deze paragraaf is ook de Actualisatie Grondexploitaties 2025 gebruikt. Deze geheime bijlage wordt formeel vastgesteld bij het MPP 2025, maar een aantal financiële consequenties die hier uit voortvloeien, zoals het aanpassen van de voorziening verliesgevende complexen en het nemen van tussentijdse winst, zijn wel in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De Actualisatie Grondexploitaties 2025 bevat 7 grondexploitaties. Het totaal resultaat van de 7 grondexploitaties in de jaarrekening 2024 is 11.426 negatief. Dit is inclusief de tussentijdse winstneming van 771 in 2024.

Het betreft de volgende grondexploitaties;

1. Amandelhof en -park
2. Mient
3. Fascinatio
4. Stadshart
5. Blinkert
6. Florabuurt
7. Meeuwensingel

Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 is vennootschapsbelasting van toepassing, mits we door de ondernemingspoort gaan. Om dit uit te rekenen is er een quickscan opgesteld. De quickscan is een hulpmiddel - ontwikkeld door het overlegorgaan tussen onder meer de VNG en de Belastingdienst - om de winstgevendheid van de grondexploitaties te beoordelen, op basis van de cijfers opgesteld conform het BBV. Dit houdt kort in dat alle historische kosten worden opgeteld bij de nominale resultaten van de lopende grondexploitatie, niet de Netto Contante Waarde (NCW).

Op basis van de berekende quickscan is voor de grondexploitaties geen sprake van een onderneming. Onze quickscan met bijbehorende onderbouwing zijn in een eerste overleg met de Belastingdienst over de vennootschapsbelastingplicht van de gemeente besproken en heeft de Belastingdienst de gevolgde berekeningsmethodiek plausibel genoemd. Onze methodiek is ook in 2016 door PWC onderzocht en onderschreven middels een beslisdocument.

Op gezette tijden vindt een actualisatie van de Quickscan (QS) voor de Actieve Grondexploitaties plaats om vast te stellen of de Gemeente voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) door de ondernemerspoort gaat. Aangezien met name sprake is van grote herstructureringsprojecten en de kosten hiervan hoog zijn is het waarschijnlijk dat de Gemeente voor dit cluster buiten de reikwijdte van de Vpb blijft.

Quickscan VPB	
Resultaat grondexploitatie Nominaal (negatief)	-9.890
Historische kosten	-15.177
Eliminatie storting reserve	-231
Correctie tussentijdse winstneming	7.709
Resultaat Vennootschapsbelasting	-17.589

Prognose resultaten grondexploitaties

In het MPP 2025 presenteren we de geactualiseerde grondexploitaties. De eindwaarde bij de jaarrekening 2024 is lager dan de eindwaarde bij de Voorjaarsnota 2024, volgens onderstaande tabel.

In de jaarrekening 2024 hebben we voor 760 aan tussentijdse winst genomen, zoals de regels van het BBV voorschrijven. De tussentijdse winstneming wordt in de grondexploitatie als een last verwerkt, wat resulteert in een lagere eindwaarde. De eindwaarde van de grondexploitatie laat vanaf dat moment de toekomstige eindwaarde zien, waarin dus de tussentijdse winstneming verrekend is. Voor de volgende projecten is er in 2024 (tussentijds) winstgenomen:

Tennispark: 122

Mient: 183

Blinkert: 2

's-Gravenweteringpark: 39

Fascinatio: 425

Voor een verdere toelichting verwijzen we u naar de geheime bijlage Actualisatie Grondexploitaties bij het Meerjarenperspectief Projecten 2025.

	Eindwaarde SW24	Eindwaarde JR24 incl. winstneming	Verschil	Winstneming 2024
Positieve grondexploitaties	3.763	3.865	102	771
Negatieve grondexploitaties	-14.306	-15.291	-985	0
Totaal	-10.543	-11.426	-882	771

Tabel geprognosticeerde en gerealiseerde boekwaarde ultimo jaar

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de begrote boekwaarde bij de Slotwijziging 2024 en de gerealiseerde boekwaarde bij de Jaarrekening 2024 met een toelichting op de grootste verschillen.

Grondexploitaties	Boekwaarde per 1-1-2024	Geprognosticeerde mutaties (SW24)	Geprognosticeerde boekwaarde (SW24)	Boekwaarde per 31-12-2024	Vershil	Toelichting
Tennispark	-136	136	0	0	0	Geen verschil
Blinkert	-406	236	-170	-383	214	Sloopkosten zijn conform afspraak met ontwikkelaar voor de helft in rekening gebracht, de andere helft wordt na realisatie van de nieuwe buitenmuur gefactureerd, verwachting is nu dat dit in 2025 plaatsvindt.
Stadshart	794	1.598	2.393	2.307	85	Vanwege aanzienlijke meerkosten die uit het UO bleken is in 2024 besluitvorming over de voortgang van de uitvoering en een versterking van het budget gevraagd. Hierdoor liep het project vertraging op.
De Mient	-1.155	35	-1.120	-954	-165	Uit een raming voor civiele werkzaamheden blijkt dat, op basis van huidige kengetallen, ongeveer een voordeel van 200 is ontstaan ten opzichte van een eerdere schatting. Hierdoor is meer tussentijdse winst in 2024 genomen dan begroot.
Amandelhof en -park	134	1.427	1.561	1.400	161	Door ongunstige weersomstandigheden moesten er herstelwerkzaamheden worden verricht in het park. Daardoor is de planning verschoven waardoor ook een deel van de geplande uitgaven 2024 doorschuiven naar 2025.
s Gravenweteringpark (Ijsselpark)	-123	123	0	0	0	Geen verschil
Fascinatio	684	467	1.151	-189	1.340	Transport van kavel NK1 werd voorzien in januari 2025. Deze is echter eind 2024 getransporteerd waardoor een voordeel van 454 is ontstaan ten opzichte van de begroting. Bij de slotwijziging was aangegeven dat we het openbaar gebied inrichten voor kavel NK1. Dit is vertraagd en zal in 2025 uitgevoerd worden. Dit levert een positief verschil op van 433 voor de boekwaarde. De tussentijdse winstneming is lager waardoor eveneens een positief verschil op de boekwaarde ontstaat van 282.
Meeuwensingel	1.779	795	2.574	2.620	-46	De gemeente heeft de sloopwerkzaamheden voor de ontwikkelaar uitgevoerd. De extra kosten worden volledig vergoed door de ontwikkelaar.
Florabuurt	1.557	327	1.885	1.897	-13	Klein verschil
	3.129	5.145	8.274	6.698	1.576	

Tussentijdse winstneming

We passen de 'Percentage Of Completion' (POC) methode toe om tussentijds winst te bepalen op grondexploitaties. Dit ligt in lijn met de BBV regelgeving voor grondexploitaties. Volgens deze methode wordt de winst naar rato van gerealiseerde kosten (en opbrengsten) tussentijds genomen. Als 90% is gerealiseerd en er bestaan geen onzekerheden, dan moet volgens het realisatieprincipe 90% van de winst worden genomen. In 2024 is 771 winst genomen.

Reserve in relatie tot risico's van grondzaken

Het BBV stelt het volgende; Wanneer een gemeente niet kiest voor een afzonderlijke reserve inzake grondbeleid kan in de paragraaf grondbeleid worden aangegeven op welke wijze bij het bepalen van de weerstandscapaciteit (o.a. algemene Reserve) voor de gehele gemeente rekening wordt gehouden met de project specifieke en conjunctuur- en marktrisico's inzake het grondbeleid. Hierbij is van belang inzicht te hebben hoeveel weerstandscapaciteit wordt aangehouden om de risico's van het grondbeleid te kunnen opvangen. Op basis van de risicoanalyses bij het MPP 2025 is er een risico van 2.929 en een kans van 1.138.

Voorziening verliesgevende projecten

Voor de grondexploitaties Stadshart, Amandelhof, Florabuurt en Meeuwensingel geldt dat er in de toekomst een verlies wordt verwacht. Voor deze verliezen zijn conform de BBV-regelgeving een voorziening gevormd om dit verlies te kunnen opvangen. Op dit moment is de totale voorziening 15.291.

De notitie grondexploitatie van de commissie BBV stelt (stellige uitspraak) dat wanneer bij de berekening van de voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties een andere waarderingsgrondslag wordt gehanteerd dan de eindwaarde, dat dan het effect hiervan op de te verwachten resultaten voor zowel de negatieve als de positieve grondexploitaties worden toegelicht. De disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde is voor alle gemeenten bepaald op 2%.

We baseren de voorziening op basis van de eindwaarde.