



Paragraaf Grondbeleid

Visie op grondbeleid in relatie tot de doelstellingen in de programmabegroting

A. Visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen in de programmabegroting
De visie van het grondbeleid (nota Grondbeleid 2018) sluit aan op de opgave waar de gemeente voor staat. Deze opgave omvat hoofdzakelijk de herstructurering van bestaande (woon)omgevingen, binnen het gewenste ruimtelijke en/of ander sectoraal beleid, zoals volkshuisvesting, economische zaken en sport en recreatie.

Het doel van het gemeentelijk grondbeleid is als volgt gedefinieerd:

- sturen van grondgebruik waar dit niet mogelijk is met uitsluitend het bestemmingsplan;
- vervullen van de gemeentelijke regierol bij nieuwe ontwikkelingen;
- toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan de stad;
- indien financiële middelen worden gerealiseerd kunnen deze worden ingezet voor herstructurering.

De genoemde doelen sluiten aan op onze vier stadsopgaven waar elk project één of meerdere bijdragen aan doet:



Het hart laten kloppen

Er is behoefte aan een aantrekkelijk en levendig stadshart dat het vanzelfsprekende centrum vormt van Capelle aan den IJssel. Met het Stadsplein als 'huiskamer van de stad' waar Capellenaren elkaar ontmoeten en waar voor iedereen altijd iets te beleven is.



De parkstad vernieuwen

Het vele groen en water in de parken en de wijken maakt van Capelle aan den IJssel een echte parkstad. We streven er naar dat er in Capelle (woon)ruimte is voor jong en oud en dat zij volop kunnen genieten van het groen en water dat altijd in de buurt is. Deze kwaliteiten zorgen er mede voor dat mensen met plezier in Capelle aan den IJssel wonen, werken en recreëren.



Logische verbindingen maken

In Capelle komt een hoofdstructuur die het stadshart met de auto, fiets, openbaar vervoer en te voet optimaal bereikbaar maakt voor iedereen in de stad. Voetgangers en fietsers krijgen in Capelle veiligere en duidelijkere routes en ontbrekende schakels worden gerealiseerd. We zetten in op een verbetering van het lokaal openbaar vervoer en op de totstandkoming van nieuwe duurzame vormen van vervoer.



De economische motor reviseren

Capelle is een ondernemende stad en ontleent daar een groot deel van zijn economische slagkracht aan. Deze wordt verder uitgebreid door regionale samenwerking te intensiveren en gelijktijdig lokaal de rode loper uit te rollen voor (nieuwe) ondernemers. Een sterke voorzieningenstructuur voor heel Capelle en de juiste aandacht voor de bedrijventerreinen in de stad versterken de lokale economie.

Beleid

Grondbeleid

1. De gemeente blijft sturend grondbeleid als uitgangspunt hanteren. Belangrijkste doelstelling daarbij is dat met het grondbeleid gemeentelijke doeleinden die zijn vastgelegd in beleidsnota's zoals Programma Wonen, structuurvisie en overige beleidsvisies worden behaald. Bij alle planontwikkelingen zal in een vroeg stadium bewust worden gekozen voor de wijze waarop het grondbeleidsinstrumentarium wordt ingezet.
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 Uitgifte van Openbaar Groen en Restgronden 2015 van 11-08-2015.
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. De raad heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) gemachtigd om gronden en/of panden strategisch te verwerven met een maximum bedrag van 3 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 intentie overeenkomst.
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 marktwerving is hierbij leidend.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG)

Voor deze paragraaf is voor een deel ook de Actualisatie Grondexploitaties versie Voorjaarsnota 2022 gebruikt. Deze wordt formeel vastgesteld bij de Voorjaarsnota 2022, 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 2021 verwerkt.

De Actualisatie Grondexploitaties versie Voorjaarsnota 2022 bevat 11 grondexploitaties. Bij de Jaarrekening 2021 zijn dit er nog 9, omdat de Florabuurt en Meeuwensingel pas bij de Voorjaarsnota 2022 een grondexploitatie worden. Het totaal resultaat van de 9 grondexploitaties in de Jaarrekening 2021 is 1.820 positief. Dit is inclusief de winstneming van 2.389 in 2021, maar nog exclusief de financiële consequenties van de scopewijziging bij Oeverrijk. Het totaal resultaat van de 11 grondexploitaties in de Voorjaarsnota 2022 geeft dan ook een andere uitkomst.

Het betreft de volgende grondexploitaties;

1. Amandelhof en -park
2. Mient
3. Fascinatio
4. Oeverrijk
5. Stadshart
6. Tennispark
7. 's-Gravenweteringpark
8. ASVZ
9. Blinkert
10. Florabuurt
11. Meeuwensingel

In de Voorjaarsnota 2022 worden de Florabuurt en Meeuwensingel een grondexploitatie. De financiële consequenties die uit deze grondexploitaties voortvloeien zijn niet verwerkt in de Jaarrekening 2021. Ook de financiële consequenties van scopewijziging bij Oeverrijk zijn niet verwerkt in de Jaarrekening 2021. Beide in afstemming met de externe accountant.

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 ondermeer 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 beslisdokument.

Jaarlijks vindt op basis van de nieuwe Actualisatie Grondexploitaties een nieuwe beoordeling plaats met behulp van de quickscan om de positie voor de vennootschapsbelasting te beoordelen. Op dit moment onderzoekt PWC of wij op basis van eventuele nieuwe wetgeving nog steeds de juiste methodiek toepassen. Aangezien onze gemeente geen uitleglocaties meer heeft, maar wel grote herstructureringsprojecten kent en hierdoor de historische kosten hoog zijn, zien wij dit onderzoek met vertrouwen tegemoet.

Quickscan VPB bij MPS 2021	
Resultaat grondexploitatie Nominaal (positief)	2.228
Historische kosten	14.912
Eliminatie storting reserve	231
Correctie tussentijdse winstneming	5.482
Resultaat Vennootschapsbelasting	-7.433

Prognose resultaten grondexploitaties

In de Voorjaarsnota 2022 presenteren we de geactualiseerde grondexploitaties. De eindwaarde bij de Jaarrekening 2021 is lager dan de eindwaarde bij de Najaarsnota 2021, volgens onderstaande tabel.

In de Jaarrekening 2021 hebben we voor 2.389 aan winst genomen, zoals de regels van het BBV voorschrijven. De 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 als last opgenomen is.

Voor de volgende projecten is er in 2021 tussentijds winstgenomen:

Tennispark: 19

Mient: 32

ASVZ: 20

's-Gravenweteringpark: 1.475

Fascinatio: 843

Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de vertrouwelijke bijlage Actualisatie Grondexploitaties van de Voorjaarsnota 2022.

Eindwaarde bij NJN2021	Eindwaarde Jaarrekening 2021 inclusief winstneming	Vershil	Winstneming 2021
5.074	1.820	-3.254	2.389

Tabel geprognosticeerde en gerealiseerde boekwaarde ultimo jaar

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de begrote boekwaarde bij de Najaarsnota 2021 en de gerealiseerde boekwaarde bij de Jaarrekening 2021 met een toelichting op de grootste verschillen.

Grondexploitaties	Boekwaarde per 1-1-2021	Geprognosticeerde mutaties (NJN2021)	Geprognosticeerde boekwaarde (NJN2021)	Boekwaarde per 31-12-2021	Vershil	Toelichting
Oeverrijk	1.652	55	1.707	1.677	30	Beperkt verschil
Tennispark	47	-152	-105	68	-173	Opbrengst grondverkoop en daardoor winstneming naar 2022. Laatste kavel is in 2022 gepasseerd.
Blinkert	558	113	671	667	4	Beperkt verschil
Stadshart	849	-40	809	805	4	Beperkt verschil
De Mient	102	267	369	176	193	Het woonrijp maken van Mient Noord is afgerond met lagere kosten. Daarnaast overheveling deel boekwaarde (plankosten) naar faciliterend project Mient-Midden
Amandelhof en -park	-68	36	-32	-14	-18	Beperkt verschil
ASVZ Floridaweg	-272	138	-134	-230	96	Werkzaamheden schuiven door naar 2022.
's-Gravenweteringpark (Ijsselpark)	3.212	-3.405	-193	-256	63	De kosten voor voorbelasting zijn lager uitgevallen. De opbrengst is met hetzelfde bedrag lager en daardoor hogere winstneming (POC).
Fascinatio	788	-133	655	1.519	-864	Lasten en baten en daardoor winstneming schuiven door naar 2022, omdat levering van 2 kavels niet in 2021 heeft plaatsgevonden.
	6.868	-3.121	3.747	4.412	-665	

Winstneming

Wij 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 per 1 januari 2016. 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 2021 is 2.389 winst genomen. Totale winstneming van de nu lopende grondexploitaties vanaf 2017 is ca. 5.477.

Beleidsuitgangspunt 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 de Voorjaarsnota 2022 is er een risico van 2.098 en een kans van 416.

Voorziening verliesgevende projecten

Voor de grondexploitaties Stadshart en Amandelhof geldt dat er in de toekomst een verlies verwacht wordt. Voor deze verliezen zijn conform de BBV-regelgeving een voorziening gevormd om dit verlies te kunnen opvangen. Op dit moment is de totale voorziening 5.800.

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%.

Wij baseren de voorziening op basis van de eindwaarde. Het verschil van alle verliesgevende grondexploitaties tussen de eindwaarde en de contante waarde bedraagt 263 duizend euro (positief).

Voor het faciliterende project Capelseweg/Bermweg hadden we een bedrag in de voorziening verliesgevende complexen opgenomen, maar bij de Najaarsnota 2020 zijn de projecten bij taakveld 8.1 onder gebracht. We hebben hiervoor een voorziening gereed product gevormd om dit verlies te kunnen opvangen.