



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. Wij 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. Wij 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, Stadsvisie 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.
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 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 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 marktwerving is hierbij leidend.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG)

Voor deze paragraaf is de Actualisatie Grondexploitaties versie Voorjaarsnota 2022 gebruikt. Deze is vastgesteld bij de Voorjaarsnota 2022. Een aantal financiële consequenties die hier uit voortvloeien, zoals het aanpassen van de voorziening verliesgevende complexen en het nemen van tussentijdse winst, zijn in de jaarrekening 2021 verwerkt.

De Actualisatie Grondexploitaties versie Voorjaarsnota 2022 bevat 11 grondexploitaties. Bij de jaarrekening 2021 waren dit er nog 9, omdat de Florabuurt en Meeuwensingel bij de Voorjaarsnota 2022 een grondexploitatie zijn geworden. Het totaal resultaat van de 11 grondexploitaties is -5.442. Dit is exclusief de winstneming van 2.389 in 2021.

Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 is vennootschapsbelasting van toepassing, mits wij 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 beslisdocument.

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. Aan de hand van de verstrekte informatie heeft PWC onder voorbehoud van de juistheid, aangegeven dat dit niet leidt tot een winstgevende portefeuille van grondexploitaties. Dit is echter geen zekerheid en de Belastingdienst kan uit haar eigen onderzoek tot een andere conclusie kan komen en kan leiden tot vennootschapsbelastingplicht en een naheffing.

Quickscan Vpb bij AVG 2022	Bedrag
Resultaat grondexploitaties nominaal	-6.039
minus Historische kosten	16.052
minus Eliminatie storting reserve	231
plus Correctie tussentijdse winstneming	5.482
Resultaat Vennootschapsbelasting	-16.840

Prognose resultaten grondexploitaties

In de Voorjaarsnota 2022 hebben wij de geactualiseerde grondexploitaties gepresenteerd. De eindwaarde bij de Voorjaarsnota 2022 is lager dan de eindwaarde bij de Najaarsnota 2021, volgens onderstaande tabel.

In de jaarrekening 2021 hebben wij 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. De totale eindwaarde inclusief winstneming is -7.831.

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

Winstprognose

Vanaf 2022 wordt een winstneming binnen de grondexploitaties voorzien van 5.420. Als volgt opgebouwd:

Winstprognose	Bedrag
2023	ca. € 1,6 miljoen
2024	ca. € 3,2 miljoen
2025	ca. € 0,6 miljoen
Totaal	ca. € 5,4 miljoen

Verliesprognose

Het voorziene verlies bedraagt in totaal -13.252, wat als volgt is opgebouwd:

Verliesprognose	Bedrag
2022	ca. € 2,0 miljoen
2023	ca. € 3,8 miljoen
2024	ca. € 2,0 miljoen
2029	ca. € 5,5 miljoen
Totaal	ca. €13,3 miljoen

Beleid tussentijdse 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.

Beleid verliesgevende projecten

Voor enkele grondexploitaties geldt dat er in de toekomst een verlies wordt verwacht. Voor deze verliezen is conform de BBV-regelgeving een voorziening gevormd om dit verlies te kunnen opvangen.

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 waarden 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 291.

Beleidsuitgangspunten 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.

In de geheime Actualisatie Grondexploitaties versie Voorjaarsnota 2022 beschrijven wij de voornaamste risico's, kansen en beheersmaatregelen per project.

Kansen: 864

Risico's: 6.035

Het betreft verschillende soorten risico's. In de bepaling van de bandbreedte is reeds rekening gehouden met de kans van voordoen. Daarom zijn de risico's en de kansen voor de bepaling van de weerstandratio voor 100% meegenomen.