



Paragraaf Grondbeleid

Visie op grondbeleid in relatie tot de doelstellingen in de programmabegroting

Visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen in de programmabegroting

De nota grondbeleid is een strategisch middel voor het behalen van de ruimtelijke doelen en ambities van de Gemeente. De stadsvisie, omgevingsagenda en verschillende programma's brengen ruimtelijke opgaven met zich mee. Het doel van het grondbeleid is om grond in voldoende mate op tijd beschikbaar te stellen voor woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, wegen of wateropvang. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdrage aan de gemeentelijke doelen en ambities. In de stadsvisie zijn hiervoor drie belangrijke pijlers opgenomen.

Dorps Capelle

Capelle is hard gegroeid van dorp naar stad, maar het dorpse karakter is nog aanwezig. De komende jaren wordt er ingezet op het versterken en combineren van de voorzieningen op buurtniveau, bestaande bebouwing aanpassen naar de doelgroep en een kwalitatief goede leefomgeving die de mogelijkheid geeft om te bewegen, te spelen, te ontspannen en elkaar te ontmoeten.

Stads Capelle

Als New Town heeft Capelle een enorme groei doorgemaakt. De grond is vol gebouwd en er is beperkte ruimte voor het ontwikkelen van nieuwbouw. De vraag naar nieuwbouw blijft echter groot. Vooral de vraag naar centraal ontsloten locaties met voorzieningen. De aanwezige ov-lijnen bieden mogelijkheden voor Capelle om in deze zones te verdichten en voor hoogbouw met een Capelse maat en typologie.

Groen en waterrijk Capelle

De aanwezigheid van groen en blauw heeft een positieve invloed op de gezondheid en welbevinden van de inwoners. Capellenaren waarderen de rustige, dorpse en groene kwaliteit van hun buurten. Capelle streeft naar een duurzame leefomgeving met aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Beleid

Grondbeleid

De gemeente Capelle aan den IJssel voert een situationeel grondbeleid. 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 participerend grondbeleid. Verandering is dat de omgevingsagenda een meer integrale visie heeft, wat een belangrijke grondslag is voor een actiever grondbeleid.

De prijzen voor het uitgeven van grond worden bepaald in de jaarlijkse grondprijzenbrief. Uitgifte gaat conform de regels van het Didam-arrest. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe erfpacht wordt afgesloten.

Strategisch verwerven

Bij strategische verwerving van gronden wordt eerst ingezet op minnelijke verwerving. Een voorkeusrecht wordt gevestigd wanneer de gemeente een duidelijk doel heeft met de grond. Onteigening wordt niet gebruikt, behalve in uitzonderlijke gevallen wanneer de grond dusdanig belangrijk is voor ontwikkeling. 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. Bij deze verwerving wordt bij het eerst volgende Planning & Control-document, na verwerving, verantwoording afgelegd.

Kostenverhaal

Capelle aan den IJssel sluit een anterieure overeenkomst af bij bouwplannen waarbij kostenverhaal verplicht is. Hiermee kan de Gemeente de te maken/gemaakte kosten verhalen op de initiatiefnemer. Bij omvangrijkere planontwikkelingen wordt er voorafgaand aan de anterieure overeenkomst een intentieovereenkomst gesloten. Een ontwikkelingsprocedure die in strijd is met het omgevingsplan kan pas van start gaan als het kostenverhaal verzekerd is. Voor ontwikkelingen waarvoor het kostenverhaal niet verplicht is, verhaalt de Gemeente de door haar te maken/gemaakte kosten door het heffen van leges volgens de legesverordening.

Samenwerking marktpartijen

Uitgangspunt bij de keuze van de samenwerkingsvorm is dat de Gemeente de keuze voor de

samenwerkingsvorm maakt op basis van de eigen gemeentelijke grondpositie en het belang dat de Gemeente zelf op de desbetreffende locatie heeft. Daarnaast moet een samenwerking altijd meerwaarde opleveren voor beide partijen. Bij de selectie van marktpartijen worden de regels van het gemeentelijke aanbestedingsprotocol gevolgd. Het bevorderen van marktwerking is hierbij leidend.

Financiële kaders

De financiële kaders van deze Nota Grondbeleid worden hoofdzakelijk bepaald door wat is voorgeschreven in de 'Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken' van de Commissie BBV en de financiële verordening gemeente Capelle aan den IJssel 2023.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG)

Voor deze paragraaf is tevens gebruikgemaakt van de Actualisatie Grondexploitaties Voorjaarsnota 2024. Deze is vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 8 juli 2024, gelijktijdig met de Voorjaarsnota 2024. Een aantal financiële consequenties die hieruit voortvloeien, zoals het aanpassen van de voorziening verliesgevende complexen en het nemen van tussentijdse winst, zijn verwerkt in de jaarrekening 2023.

De Actualisatie Grondexploitaties Voorjaarsnota 2024 omvat negen grondexploitaties. Het totale resultaat van deze negen grondexploitaties in de Voorjaarsnota 2023 is 10.543 negatief, inclusief de tussentijdse winstneming van 832 in 2023.

Het betreft de volgende grondexploitaties:

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

Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 is vennootschapsbelasting van toepassing, mits we als onderneming worden beschouwd. Om dit te beoordelen, is er een quickscan opgesteld. Deze quickscan, ontwikkeld door het overlegorgaan waaronder de VNG en de Belastingdienst vallen, dient als hulpmiddel om de winstgevendheid van de grondexploitaties te evalueren op basis van cijfers opgesteld volgens het BBV. Dit betekent dat alle historische kosten worden opgeteld bij de nominale resultaten van de lopende grondexploitatie, en niet de Netto Contante Waarde (NCW).

Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat de grondexploitaties niet als onderneming worden beschouwd. Onze quickscan en de bijbehorende onderbouwing zijn besproken in een eerste overleg met de Belastingdienst over de vennootschapsbelastingplicht van de gemeente, waarbij de Belastingdienst de gevolgde berekeningsmethodiek plausibel noemde. Deze methodiek is in 2016 ook door PWC onderzocht en bevestigd middels een beslisdocument.

Periodiek wordt de quickscan voor de grondexploitaties geactualiseerd om te bepalen of de gemeente voor de vennootschapsbelasting als onderneming moet worden beschouwd. Gezien de grote herstructureringsprojecten en de daarmee gepaard gaande hoge kosten, is het waarschijnlijk dat de gemeente voor dit cluster buiten de reikwijdte van de vennootschapsbelasting blijft.

Quickscan VPB	
Resultaat grondexploitatie Nominaal (negatief)	-9.696
Historische kosten	-15.177
Eliminatie storting reserve	-231
Correctie tussentijdse winstneming	6.938
Resultaat Vennootschapsbelasting	-18.166

Prognose resultaten grondexploitaties

Bij de Voorjaarsnota 2024 zijn de geactualiseerde grondexploitaties gepresenteerd. Zoals in onderstaande tabel weergegeven, is de eindwaarde in de jaarrekening 2023 lager dan de eindwaarde in de Voorjaarsnota 2024.

In de jaarrekening 2023 hebben we een tussentijdse winst van 832 genomen, conform de voorschriften van het BBV. Deze tussentijdse winstneming wordt in de grondexploitatie verwerkt als een last, wat leidt tot een lagere eindwaarde. Vanaf dat moment toont de eindwaarde van de grondexploitatie de verwachte toekomstige eindwaarde, inclusief de verwerkte last van de tussentijdse winstneming.

In 2023 is winst genomen voor de volgende projecten:

Tennispark 2

Blinkert 232

Mient 105

's-Gravenweteringpark 20

Fascinatio 472

Voor meer informatie verwijzen we u naar de Actualisatie Grondexploitaties Voorjaarsnota 2024.

Winstprognose

Vanaf 2024 wordt een winstneming binnen de grondexploitaties voorzien van 3.763, als volgt opgebouwd:

Winstprognose	Bedrag
2024	V2.799
2025	V518
2026	V264
2027	V182
Totaal	V3.763

Verliesprognose

Vanaf 2024 wordt een verliesneming binnen de grondexploitaties voorzien van 14.306, als volgt opgebouwd:

Verliesprognose	Bedrag
2025	N5.926
2026	N2.103
2027	N331
2029	N5.946
Totaal	N14.306

Beleid tussentijds winstneming

We passen de methode 'Percentage Of Completion' (POC) toe om tussentijds de winst op grondexploitaties te bepalen, conform de BBV-regelgeving voor grondexploitaties. Volgens deze methode wordt de winst tussentijds genomen naar verhouding van gerealiseerde kosten (en opbrengsten). Bijvoorbeeld, als 90% is gerealiseerd zonder onzekerheden, moet volgens het realisatieprincipe 90% van de winst worden genomen. In 2023 is er 832 winst genomen.

Beleid verliesgevende projecten

Voor de grondexploitaties Stadshart, Amandelhof, Meeuwensingel en Florabuurt wordt verwacht dat er in de toekomst verliezen zullen optreden. Conform de BBV-regelgeving is er een voorziening gevormd om deze verliezen te kunnen dekken. Op dit moment bedraagt de totale voorziening 14.306.

De notitie grondexploitatie van de commissie BBV benadrukt dat wanneer bij de berekening van de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties een andere waarderingsgrondslag wordt gehanteerd dan de eindwaarde, dit effect moet worden toegelicht voor zowel de negatieve als de positieve grondexploitaties. De disconteringsvoet die moet worden gebruikt bij de berekening van de contante waarde is vastgesteld op 2% voor alle gemeenten.

We baseren de voorziening op de eindwaarde.

Beleidsuitgangspunten reserve in relatie tot risico's van grondzaken

Volgens het BBV kan een gemeente ervoor kiezen om geen aparte reserve voor grondbeleid in te stellen. In de paragraaf grondbeleid kan dan worden toegelicht hoe bij het bepalen van de weerstandscapaciteit voor de gehele gemeente, inclusief de algemene reserve, rekening wordt gehouden met project-specifieke risico's, alsmede conjunctuur- en marktrisico's met betrekking tot het grondbeleid. Het is daarbij belangrijk om inzichtelijk te hebben hoeveel weerstandscapaciteit wordt aangehouden om de risico's van het grondbeleid op te kunnen vangen.

In de Actualisatie Grondexploitaties Voorjaarsnota 2024 beschrijven we de belangrijkste risico's, kansen en beheersmaatregelen per project.

Kansen: 723

Risico's: 1.893

Het betreft diverse soorten risico's. Bij het bepalen van de bandbreedte is rekening gehouden met de kans van optreden. Daarom zijn de risico's en kansen voor de bepaling van de weerstandsratio volledig meegewogen.