gemeente Capelle aan den IJssel

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

Hieronder is het nieuwe grondbeleid beschreven.

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 de structuurvisie, het Programma Wonen 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 (hierna: het college) 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 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 marktwerking is hierbij leidend.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG)

Voor deze paragraaf is de Actualisatie grondexploitaties Voorjaarsnota 2021 (hierna: AGV21) (geheime bijlage bij de Capelle bouwt aan de stad-Monitor) 2021 gehanteerd. Deze wordt formeel pas vastgesteld bij de Voorjaarsnota 2021, maar de financiële consequenties die hier uit voortvloeien, zoals het aanpassen van de voorziening verliesgevende complexen en het nemen van tussentijdse winst zijn bij de jaarrekening 2020 verwerkt.

Het AVG21 bevat 9 vastgestelde grondexploitaties met een totaal positief resultaat van € 2,2 mln. op eindwaarde. Dit is inclusief de winstnemingen in 2020 van € 2,0 mln.

Het betreft de volgende grondexploitaties;

1. Amandelhof en -park
2. Mient
3. Fascinatio
4. Oeverrijk
5. Stadshart
6. Tennispark
7. 's-Gravenweteringpark (IJsselpark)
8. ASVZ
9. Blinkert

Bij de Najaarsnota 2020 hebben we de projecten Meeuwensingel en Capelseweg/Bermweg als grondexploitatie afgesloten en onder de faciliterende projecten opgenomen. Bij de Najaarsnota 2020 hebben we ook aangeven dat we bij de jaarrekening 2020 de projecten Couwenhoek, Rubenssingel en Zandrak gingen afsluiten. Dat hebben we bij de Jaarrekening 2020 ook gedaan.

Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 is vennootschapsbelasting van toepassing mits we door de ondernemingspoort gaan. Om dit uit te rekenen is er een quick-scan opgesteld. De quick-scan 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 quick-scan is voor de grondexploitaties geen sprake van een onderneming. Onze quick-scan 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 het nieuwe AGV een nieuwe beoordeling plaats met behulp van de quick-scan 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 AVG21	
Resultaat grondexploitatie Nominaal (positief)	2.553
Historische kosten	18.840
Eliminatie storting reserve	231
Correctie tussentijdse winstneming	5.647
Resultaat Vennootschapsbelasting	**-10.871**

Prognose resultaten grondexploitaties

In de Voorjaarsnota 2021 presenteren we de geactualiseerde grondexploitaties. De eindwaarde bij de Voorjaarsnota 2021 is lager dan de eindwaarde bij de Najaarsnota 2020, volgens onderstaande tabel.

In de jaarrekening hebben we voor circa 2,0 mln. aan winst genomen, zoals het BBV voorschrijft. 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 2020 (tussentijds) winstgenomen zoals het BBV voorschrijft; Couwenhoek Wonen (€ 922), Fascinatio (€ 561), Rubenssingel (€ 225), Tennispark (€ 220), IJsselpark (€ -4), Horeca Zandrak (€ 27) en ASVZ (€ 7).

Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de Voorjaarsnota 2021 (geheime bijlage).

Eindwaarde bij NJN2020	Eindwaarde Voorjaarsnota 2021 inclusief winstneming	Verschil	Winstneming 2020
2.318	2.196	-122	1.959

Tabel geprognosticeerde en gerealiseerde boekwaarde ultimo jaar

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de begrote boekwaarde bij de Najaarsnota 2020 en de gerealiseerde boekwaarde bij de Jaarrekening 2020 met een toelichting op de grootste verschillen.

Grondexploitaties	Boekwaarde per 1-1-2020	Geprognosticeerde mutaties (NJN2020)	Geprognosticeerde boekwaarde (NJN2020)	Boekwaarde per 31-12-2020	Verschil	Toelichting
Oeverrijk	1.144	527	1.671	1.652	19	Beperkt verschil
Tennispark	-253	651	398	47	351	Lagere winstneming
Blinkert	407	112	519	558	-39	Hogere plankosten
Stadshart	1.267	-7	1.260	848	412	Eerdere realisatie gronduitgifte
Rubenssingel	-232	232	0	0	0	Project is afgesloten; lagere lasten en hogere winstneming
Couwenhoek	-1.449	1.449	0	0	0	Project is afgesloten; lagere lasten en hogere winstneming
De Mient	-38	959	921	102	819	Lagere plankosten en bouw- en woonrijp maken.
Capelseweg/Bermweg	773	-773	0	0	0	Overgeheveld naar faciliterende projecten
Meeuwensingel	826	-826	0	0	0	Overgeheveld naar faciliterende projecten
Amandelhof en -park	-85	22	-63	-67	4	Beperkt verschil
ASVZ Floridaweg	-287	6	-281	-272	-9	Beperkt verschil
Zandrak	-134	134	0	0	0	Project is afgesloten; lagere lasten en (hogere) winstneming

s Gravenweteringpark (Ijsselpark)	1.786	1.712	3.498	3.212	286	Lagere plankosten en bouw- en woonrijp maken.
Fascinatio	1.482	-910	572	788	-216	Deel budget civiele werken en baten naar volgende jaren. Dit zorgt ook voor een lagere winstneming in 2020.
	5.207	**3.288**	**8.495**	**6.868**	**1.627**	

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 2020 is er circa 2,0 miljoen winstgenomen. Totale winstneming binnen de grondexploitaties vanaf 2017 is 5,6 miljoen.

Beleidsuitgangspunt reserve in relatie tot risico's van grondzaken

Bij de voorjaarsnota 2019 heeft de Raad besloten om de reserve Herstructurering Actief grondbeleid (HAG) op te heffen. Dit zorgt ervoor dat we eventuele nadelen niet meer kunnen opvangen in de reserve HAG, deze moeten rechtstreeks uit de algemene middelen komen.

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 deze actualisatie is er een buffer nodig van 1,3 miljoen. Bij de Voorjaarsnota 2021 actualiseren we de grondexploitaties inclusief de risico's.

Voorziening verliesgevende projecten

Voor de Grondexploitaties Stadshart, Mient 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 4.773.

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 54 (positief).

Voor de faciliterende projecten Meeuwensingel en Capelseweg/Bermweg hadden we een bedrag in de voorziening verliesgevende complexen opgenomen, maar bij de NJN2020 zijn de projecten bij taakveld 8.1 onder gebracht. We hebben hiervoor een voorziening gereed product gevormd om dit verlies te kunnen opvangen.