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 wonen, 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 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 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 Voorjaarsnota 2023 gebruikt. Deze geheime bijlage wordt formeel vastgesteld bij de Voorjaarsnota 2023, 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 2022 verwerkt.

De Actualisatie Grondexploitaties Voorjaarsnota 2023 bevat 10 grondexploitaties. Het totaal resultaat van de 9 grondexploitaties in de jaarrekening 2022 is 10.615 negatief. Dit is inclusief de (tussentijdse) winstneming van 929 in 2022.

Het betreft de volgende grondexploitaties;

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

De grondexploitaties Oeverrijk en ASVZ zijn bij de jaarrekening 2022 afgesloten.

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.

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	
Resultaat grondexploitatie Nominaal (negatief)	-7.490
Historische kosten	15.177
Eliminatie storting reserve	231
Correctie tussentijdse winstneming	6.107
Resultaat Vennootschapsbelasting	**-16.791**

Prognose resultaten grondexploitaties

In de Voorjaarsnota 2023 presenteren we de geactualiseerde grondexploitaties. De eindwaarde bij de jaarrekening 2022 is hoger dan de eindwaarde bij de Najaarsnota 2022, volgens onderstaande tabel.

In de jaarrekening 2022 hebben we voor 929 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 als last opgenomen is.

Voor de volgende projecten is er in 2022 (tussentijds) winstgenomen:
Tennispark: 391
Mient: 127
ASVZ: 192
’s-Gravenweteringpark: 11
Fascinatio: 208

Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de geheime bijlage Actualisatie Grondexploitaties van de Voorjaarsnota 2023.

	Eindwaarde NJN22	Eindwaarde JR22 incl. winstneming	Verschil	Winstneming 2022
Positieve grondexploitaties	4.810	4.316	-494	929
Negatieve grondexploitaties	-15.048	-15.268	-220	0
Totaal	**-10.238**	**-10.952**	**-714**	**929**

Tabel geprognosticeerde en gerealiseerde boekwaarde ultimo jaar

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de begrote boekwaarde bij de Najaarsnota 2022 en de gerealiseerde boekwaarde bij de jaarrekening 2022 met een toelichting op de grootste verschillen.

Grondexploitaties	Boekwaarde per 1-1-2022	Geprognosticeerde mutaties (NJN2022)	Geprognosticeerde boekwaarde (NJN2022)	Boekwaarde per 31-12-2022	Verschil	Toelichting
Oeverrijk	1.677	326	0	0	0	Afgesloten bij de jaarrekening conform besluitvorming najaarsnota.
Tennispark	68	-207	-139	-140	1	Beperkt verschil
Blinkert	667	1.166	1.833	1.788	45	Minder lasten, doordat er minder plankosten zijn gemaakt, omdat het project in de verkoop staat.
Stadshart	805	979	1.784	894	890	Er is in 2022 geen start gemaakt met het Stadsplein en de Steenloperstraat is niet uitgevoerd. Deze uitgaven zijn doorgeschoven naar 2023 en 2024. Laatste deel exploitatiebijdrage is nog niet ontvangen, koopsom fase 3 is wel afgerekend.
De Mient	176	1	177	86	91	Er waren geen plankosten voorzien in 2022 binnen de grex, maar uiteindelijk wel gemaakt. Verkoop was voorzien in 2023, maar fase I kon nog net voor de jaarwisseling geleverd worden Door eerdere verkoop is ook eerdere winstneming ontstaan.
Amandelhof en -park	-14	32	18	13	5	Beperkt verschil
ASVZ Floridaweg	-230	111	-119	0	-119	Dit project wordt afgesloten per 31-12-2022 met een laatste winstneming van 119.
s Gravenweteringpark (Ijsselpark)	-256	120	-136	-188	52	Minder lasten, doordat er minder plankosten zijn gemaakt, omdat het project in aanbouw is.
Fascinatio	1.519	-1.281	238	1.756	-1.518	Lasten en baten en daardoor winstneming schuiven door naar 2023, omdat grondlevering niet in 2022 heeft plaatsgevonden.

Meeuwensingel	0	1.977	1.977	1.329	648	Aankoop Reigerlaan na de jaarovergang geleverd. Daarnaast is de 1e termijn exploitatiebijdrage nog betaald in 2022 direct na het sluiten van de anterieure overeenkomst. Door de lagere lasten is de mutatie met onder handen werk ook lager.
Florabuurt	0	1.249	1.249	1.170	79	Overschrijding plankosten en naar voren gehaalde inkomsten.
	4.412	**4.473**	**3.656**	**6.708**	**174**	

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. 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 2022 is 929 winst genomen.

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 2023 is er een risico van 4.471 en een kans van 393.

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 13.276.

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.