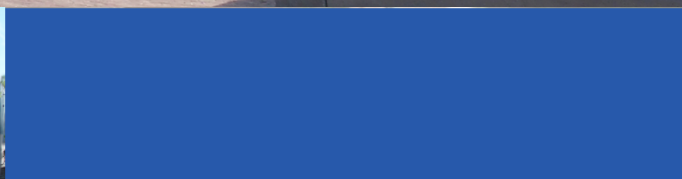




Gemeente **Heerde**



Paragraaf Grondbeleid



→ www.heerde.nl

Deze paragraaf gaat over de exploitatie van de (bouw)gronden die de gemeente in eigendom heeft –als ware de gemeente een bedrijf. De paragraaf hangt sterk samen met het programma Openbare Ruimte. In dat programma staan de beoogde maatschappelijke effecten en de lasten en baten. In deze paragraaf wordt het achterliggende beleid vanuit een meer financieel technisch perspectief beschreven, volgens de eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Daarnaast is er een relatie met de paragraaf Weerstandsvermogen. In die paragraaf staan onder andere de risico's van bouwgrondexploitatie in relatie tot het weerstandsvermogen. Grondexploitatie is het proces waarbij grond wordt aangekocht, het bestemmingsplan wordt gewijzigd, bouwrijp wordt gemaakt en rioleringen en wegen worden aangelegd, om vervolgens de grond te verkopen voor de bouw van woningen of bedrijven.

Het volgende is van groot belang:

- Beoordelen van financiële haalbaarheid;
- Scenarioanalyse;
- Analyseren knelpunten en risico's;
- Uitgangspunten voor beheersing en bewaking.

Omdat er grote sommen geld in grondexploitaties omgaan heeft het grondbeleid een grote financiële impact. De eventuele baten, maar vooral de bepaling van de financiële risico's, zijn erg belangrijk voor de financiële positie van de gemeente.

Beleidskader

Het gaat in het grondbeleid om de ontwikkeling van gronden die in eigendom zijn van de gemeente. De mogelijkheden voor ontwikkeling worden beperkt door het planologisch kader, waarover meer in programma 3, (Openbare) ruimte, ondernemen en wonen. Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat de gemeente in de paragraaf Grondbeleid:

- De visie neerlegt voor het grondbeleid;
- Aangeeft op welke wijze de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- Een prognose geeft van de resultaten van de grondexploitatie;
- Een onderbouwing geeft van de geraamde winstneming;
- Beleidsuitgangspunten formuleert omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's.

Grondbeleid

Wat is "grondbeleid"?

Onder grondbeleid wordt verstaan: "het op een zodanige wijze handhaven van het bestaand grondgebruik, dan wel het realiseren van gewenste veranderingen in dit grondgebruik, dat dit past in de door de gemeente geformuleerde doelstellingen in het kader van ruimtelijke ordening".

Beleidsintenties college

In mei 2022 hebben de fractievoorzitters van de raad en de collegeleden het Coalitieakkoord 2022-2026 "samen leven samen doen" ondertekend.

In dit akkoord is in het onderdeel "2. Ruimte, ondernemen en wonen maximaal en sociaal" de beleidsintenties opgenomen met betrekking tot de uitvoering de paragraaf Grondbeleid. De volgende intenties zijn uitgesproken:

- *We bouwen voor onze inwoners.*

Woningen voor jonge gezinnen en om doorstroom te bevorderen. We hebben behoefte aan meer woningen: zowel koopwoningen als huurwoningen. Veel verschillende doelgroepen zoeken passende woonruimte. In Heerde proberen we de komende jaren zoveel mogelijk te laten bouwen. Daarbij geven we prioriteit aan woningen voor starters, jonge gezinnen en doorstromers. Dat doen we zowel bij het bouwen van koopwoningen, als bij het bouwen van huurwoningen. Om dit mogelijk te maken, passen we ons

woonbeleid eerder aan dan we eigenlijk van plan waren.

Visie op wonen en zorg. Het liefst geven we mensen de mogelijkheid zo lang mogelijk thuis te wonen. Sommige inwoners kunnen alleen thuis blijven wonen als ze zorg krijgen. Aan welk soort woningen is in de gemeente Heerde dan behoefte? En hoe moet die zorg eruit zien? Met de uitkomsten van een onderzoek dat uitgevoerd wordt, ontwikkelen we daar ideeën over.

Extra woningen op nieuwe en bestaande plekken. Als je in je gemeente woningen laat bouwen, kan dat op twee manieren. 1. Door inbreiding: bouwen op plekken binnen de bebouwde kom. 2. Door uitbreiding: bouwen op plekken buiten de bebouwde kom. In de gemeente Heerde

willen we deze collegeperiode op een aantal plekken woningen laten bouwen. Inbreiding o.a. naast de MFA (multifunctionele accommodatie) in Wapenveld, in Veessen en in het centrum van Heerde. En uitbreiding aan de oostkant van Wapenveld en aan de zuidkant van Heerde. Bij alle bouwprojecten vinden we het belangrijk om goed aan te sluiten bij de plek waar gebouwd gaat worden. Bijvoorbeeld met aandacht voor groen, privacy en parkeren. We betrekken de omwonenden altijd zo goed mogelijk bij dit soort bouwprojecten.

Bouwen doen we samen. Als gemeente bouwen we meestal niet zelf. Wel maken we het anderen mogelijk om te bouwen. Die ander kan een projectontwikkelaar zijn, een corporatie of een particulier. In alle bouwprojecten willen we als gemeente graag partner zijn. En ondersteunen we grote en kleine ontwikkelaars als zij de omgeving willen betrekken bij hun projecten.

- *We zorgen dat we meebewegen met de ontwikkelingen in de huizenmarkt.*

Betaalbare woningen. De prijzen van woningen zijn hoog. Dat maakt dat mensen die eigenlijk graag in de gemeente Heerde zouden willen blijven wonen, soms noodgedwongen naar een andere gemeente verhuizen. Om als gemeente toch te zorgen dat woningen ook voor mensen met een lager inkomen betaalbaar blijven, gaan we nieuwe instrumenten ontwikkelen. Daarmee kunnen we beter sturen bij aanvragen van projectontwikkelaars.

Verhuur van particuliere woningen door

woningcorporaties. Woningbouwcorporaties verhuren sociale huurwoningen. En soms bouwt een particuliere projectontwikkelaar woningen waarvan hij er een aantal als sociale verhuur aanbiedt. We zoeken uit of we de verhuur van die woningen via de woningcorporatie kunnen laten lopen. Dat doen we om meer zekerheid te krijgen dat sociale verhuur ook sociale verhuur blijft.

Wonen op vrijkomende boerenerven. Schuren slopen en er een huis terugzetten. Dat kan met de Rood voor Rood-regeling. We gaan deze regeling aanpassen. Dat doen we om het aantrekkelijker te maken om op een boerenerf woonruimte te maken. En zo krijgen we meer woningen op erven dan tot nu toe. De aanpassing van deze regeling mag geen gevolgen hebben voor werkende agrarische bedrijven.

Nieuwe wijze van vergunningverlening en bouwcontrole. Met de komst van de Omgevingswet en de wet. Kwaliteitsborging verandert de rol van de gemeente bij vergunningverlening. De eigen verantwoordelijkheid van de bouwer om goed te bouwen, is onder deze wetgeving groter. En de gemeente kijkt vooral achteraf of alles goed gegaan is. We bereiden onze ambtenaren voor op deze nieuwe rol. En we ontwikkelen een andere manier om onze dienstverlening in rekening te brengen.

Kwantitatieve opgave wonen

Door de komst van de Nationale Woon- en bouwagenda halverwege 2022, waarin het Rijk voorschrijft dat er in Nederland in totaal 900.000 nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar, moest elke regio aangeven (in een woondeal) hoeveel woningen zij hiervan voor rekening kunnen nemen. Op 8 maart 2023 is dan ook de regionale woondeal regio Stedendriehoek 2022-2030 ondertekend door alle partijen (rijk, provincie en gemeenten). Voor Heerde is de inzet om in totaal 1.010 nieuwe woningen te realiseren, waarvan twee derde in het betaalbare segment moet vallen (zowel koop als huur). Sturen hierop in (toekomstige) bouwplannen is essentieel. Met de komst van deze nieuwe woningbouwafspraken en het feit dat de

looptijd van de huidige woonagenda afliep eind 2023, is er in het voorjaar van 2023 gestart met het opstellen van een nieuw Volkshuisvestingsprogramma. Met dit Volkshuisvestingsprogramma wordt vooruitgelopen op een wijziging van de Omgevingswet. Via die wijziging wordt opgenomen dat vanaf 2026 alle gemeenten moeten beschikken over een dergelijk programma, waarin het woonbeleid en woon-zorgbeleid is uitgewerkt. Het Volkshuisvestingsprogramma bestaat uit een kaderstellend deel en een uitvoeringsagenda met maatregelen en toetsingskader voor woningbouw. De gemeenteraad heeft op 24 juni 2024 het kaderstellend deel vastgesteld. Het college heeft vervolgens op 10 september 2024 de uitvoeringsagenda vastgesteld. Daarnaast is in regionaal verband de actualisatie van de woondeal 2022-2030 bijna afgerond. Dat houdt dat er in regionaal verband nieuwe afspraken vastgelegd worden over de woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden voor de periode 2025-2034. Er afspraken vastgelegd worden over ouderenhuisvesting en er een paragraaf toekomstbestendig bouwen als inspanningsafpraak met de provincie toegevoegd wordt. De ondertekening van de geactualiseerde woondeal vindt plaats in april 2025.

Nota kostenverhaal en Nota Grondbeleid

Het grondbeleid is in beweging, mede door de komst van de Omgevingswet. De hoofdlijnen van het gemeentelijk grondbeleid waren tot voor kort beschreven in de Uitvoeringsparagraaf. De Uitvoeringsparagraaf is een document, dat jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeenteraad en de uitwerking van de Structuurvisie betreft. In de Notitie Grondzaken 2017, versie 2018 worden de hoofdlijnen uit de Uitvoeringsparagraaf praktisch vertaald. Dit document heeft als doel om bestuurders, de ambtelijke organisatie en burgers, inzicht te geven in de keuzes die de gemeente Heerde maakt ten aanzien van de grondeigendommen en het bijbehorende instrumentarium. De beleidsdocument worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd. In de Uitvoeringsparagraaf wordt onze visie op grondbeleid beschreven. De Uitvoeringsparagraaf is met de komst van de omgevingswet verdwenen. In de Omgevingsvisie is een hoofdstuk over Kostenverhaal en Grondbeleid opgenomen. Daarnaast wordt er een nota Kostenverhaal en een nota Grondbeleid opgesteld. In de themaraad van 15 april 2024 is hierover gesproken met de gemeenteraad. Naar verwachting zal in derde kwartaal 2025 besluitvorming plaatsvinden.

Startersleningen

In 2013 en 2015 heeft de gemeenteraad besloten om de van de provincie ontvangen subsidiegelden op grond van de Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw 2007-2010 (de SGW-gelden) volledig in te zetten voor het verstrekken van startersleningen. Bij raadsbesluit van 6 juli 2015 is de maximale hoogte van de starterslening vastgelegd op 20% van de verwervingskosten met een maximum van €20.000,-. De maximale verwervingskosten, exclusief kosten koper, zijn vastgelegd op €200.000,-. De leningen worden beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Sinds de invoering van de startersleningen zijn de bedragen van de maximale lening en de maximale verwervingskosten een aantal keren bijgesteld. Sinds de eerste bijstelling medio 2023 zijn 4 nieuwe startersleningen verstrekt.

Per 1 januari 2025 is het maximale leenbedrag €30.000,- en de maximale verwervingskosten €283.250,-. Het bedrag van de maximale verwervingskosten wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd volgens de prijsgrens voor 'betaalbare nieuwbouwwoningen' uit het Volkshuisvestingsprogramma. Het budget om nieuwe aanvragen te behandelen is nog ruim voldoende, namelijk €345.000,-.

Fonds Sociale Woningbouw

In 2019 is de Uitvoeringsparagraaf 6.0 (inclusief de bijlage Bijdrage sociale woningbouw) vastgesteld. Initiatiefnemers die niet kunnen voldoen aan de opgave kunnen die afkopen door het doen van een bijdrage. Door deze bijdrage wordt richting initiatiefnemers meer druk uitgeoefend om een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke opgave tot realisatie van 40% sociale woningbouw. Initiatiefnemers die binnen hun initiatief meer dan 40% sociale/goedkope woningen realiseren, kunnen onder bepaalde voorwaarden een bijdrage uit het fonds ontvangen. Op dit moment zit er een bedrag van €330.000,- in het fonds Bijdrage sociale woningbouw.

Toekomstbestendig wonen lening

De gemeente Heerde wil inwoners ondersteunen bij het treffen van duurzame maatregelen in en aan de woning. Daarom heeft de gemeenteraad in december 2019 de 'verordening toekomstbestendig wonen Gelderland, gemeente Heerde' vastgesteld. Deze regeling biedt ons de mogelijkheid om tegen een relatief gunstige rente leningen aan inwoners te verstrekken voor het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de woning. Omdat de regeling goed liep is in 2023 extra geld beschikbaar gesteld. In totaal nu €500.000,- Het huidige saldo op 10 maart 2025 is €399.403,-. Er is dus al ruim één miljoen euro uitgeleend. De verklaring dat het nu weer hard gaat met, het via SVn, verstrekken van de leningen is dat er afgelopen jaar regelmatig duurzaamheids- en isolatieacties zijn geweest (onder andere zonnepanelen-, hybridewarmtepomp-, glas- en isolatieactie). Er is een vernieuwde subsidieregeling lokaal isolatieprogramma de brieven daarover gaan deze maand de deur uit. We wachten de invloed daarvan op de toekomstbestendig wonen lening af. Mocht het saldo snel richting 0 gaan, dan komen we er bij u op terug. De provincie is co-financierder; maar daar raakt de pot leeg. Waarschijnlijk zal de Gedeputeerde Staten besluiten extra geld ter beschikking te stellen. We zijn nu bezig te onderzoeken welke stappen Heerde in de tussentijd zet.

Financiële beschouwing

Eén van de financiële uitgangspunten bij grondexploitatie is naast het toerekeningsbeginsel en het realisatiebeginsel het toepassen van het voorzichtigheidsbeginsel. Ook de BBV-notitie grondexploitatie gaat ervan uit dat dit principe wordt toegepast bij het opstellen van de gemeentelijke begroting en jaarrekening. Baten en lasten moeten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Winsten worden pas verwerkt in de jaarrekening als deze met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Verliezen worden direct volledig genomen als deze bekend zijn. Dit betekent dat bij de verwachting van een verlies direct een voorziening getroffen moet worden. Voor winstneming geldt de percentage of completion (Poc)-methode. Voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd, en uitgaven zijn gedaan ten opzichte van het totaalplan kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen.

In de BBV notitie Grondexploitatie worden richtlijnen gegeven en stellige uitspraken gedaan. Een paar stellige uitspraken zijn:

- Het startpunt van een nieuwe grondexploitatie gebeurt door een expliciet raadsbesluit met een grondexploitatiebegroting;
- De looptijd van een grondexploitatie is maximaal 10 jaar;
- Jaarlijkse herzieningen van grondexploitatiebegrotingen moeten door de raad worden vastgesteld;
- Er mogen alleen kosten aan de grondexploitaties worden toegerekend als die op de kostensoortenlijst staan van bijlage IV van het Omgevingsbesluit;
- De rentelasten worden toegerekend op basis van A13 in de tabel van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij wordt de omslagrente gehanteerd conform de notitie Rente van de commissie BBV.

Vennootschapsbelasting (VPB)

Met ingang van 1 januari 2016 is de VPB-plicht gaan gelden voor onder andere de gemeentelijke grondexploitaties. Een belangrijke doelstelling van deze wet is een gelijk speelveld maken tussen de overheid en private ondernemingen. Wij hebben met de Belastingdienst overeenstemming bereikt over een vaststellingsovereenkomst (VSO). In de VSO zijn afspraken worden gemaakt over de te hanteren parameters, de methode van het bepalen van de openingsbalanswaarde en methode van winst berekenen. In grote lijnen werkt de Belastingdienst er naar alle gemeenten zo veel mogelijk gelijk te behandelen. De huidige stand van zaken geeft aan dat de geschatte fiscale winsten vanaf het jaar 2024 volledig gecompenseerd kunnen worden met de geleden verliezen van de

jaren 2018 t/m 2023 en dat er geen VPB betaald hoeft te worden. Dit op basis van de aangifte van het jaar 2023. Dit beeld zal elk jaar getoetst gaan worden.

Reserve Grondexploitatie

Om weerstand te kunnen bieden aan risico's en tegenvallers etc. beschikt de gemeente over een (bestemmings-)reserve Grondexploitatie. Zie hiervoor ook de paragraaf weerstandsvermogen. De reserve Grondexploitatie heeft een stand van €1.120.000,- per 1 januari 2025. Deze reserve is voldoende groot om de risico's op te vangen van de grondexploitatie. Ook is er een buffer aanwezig om risico's op te vangen voor mogelijke uitgaven voor toekomstige ontwikkelingen.

Resultaten complexen

Het jaar 2024 sluit met een negatief resultaat van €358.236,-. Dit is het saldo van winst en verliesnemingen van de 4 complexen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het niet openbare MPG.

Boekwaarden van complexen

Overzicht 1	Uitgaven van de complexen Grondexploitatie in 2024					
	Verwerving	Plankosten	Bouw- en woonrijpmaken	Rentekosten	Grond-verkopen	Overig (winst/afwaarderingen, subsidies, expl. bijdragen etc.)
IEGG in exploitatie genomen gronden						
Gebiedsontwikkeling Veldweg		15.350			298.477-	178.940
Industrieter. Eeuwlandseweg Zuid						173.580-
Industrieter. Eeuwlandseweg Noord		14.629	7.855		292.049-	24.015
Centrumplan Heerde	33.800	138.083	406.512		1.927.200-	586.275-
totaal complexen in uitvoering	33.800	168.062	414.367	-	2.517.726-	556.900-

Overzicht 2	Boekwaarden van de complexen Grondexploitatie per 31 december 2024						
	Verwerving	Plankosten	Bouw- en woonrijpmaken	Rentekosten	Grond-verkopen	Overig (winst/afwaarderingen, subsidies, expl. bijdragen etc.)	Boekwaarde per 31-dec-24
IEGG in exploitatie genomen gronden							
Gebiedsontwikkeling Veldweg	21.282	244.244	242.550	72.187	1.992.019-	1.037.642	374.113-
Industrieter. Eeuwlandseweg Zuid	57.044	116.676	519.011	36.592	358.732-	2.072-	368.519
af voorziening voor verlies	57.044	116.676	519.011	36.592	358.732-	532.958-	532.958-
Industrieter. Eeuwlandseweg Noord	787.327	317.807	225.899	464.878	292.049-	22.858	1.526.720
Centrumplan Heerde	460.353	473.171	453.126	695	1.927.200-	384.261-	924.117-
af voorziening voor verlies	460.353	473.171	453.126	695	1.927.200-	1.330.685-	1.330.685-
totaal complexen in uitvoering	1.326.006	1.151.899	1.440.585	574.352	4.570.000-	1.189.476-	1.266.634-

Toelichting op de complexen

In exploitatie genomen gronden:

Omdat deze paragraaf openbaar is zijn de gegeven toelichtingen minder uitgebreid dan in het niet openbare MPG.

Gebiedsontwikkeling Veldweg

Alle kavels in het plangebied zijn verkocht en geleverd. Na de bouw van de laatste woning zal het gebied woonrijp worden gemaakt. De verwachting is dat de grondexploitatie eind 2025 kan worden afgesloten.

Eeuwlandseweg Zuid

Er is nog één bedrijfskavel in optie. Hoewel er nog geen zicht is op de uiteindelijke leveringsdatum van het perceel, is de verwachting dat de kavel uiterlijk 2026 zal worden overgedragen en dat de grondexploitatie in dat jaar kan worden afgesloten.

Eeuwlandseweg Noord

Dit plan bevat de aanleg en verkoop van 13 woon-werkkavels. In 2024 is de eerste kavel verkocht. Voor de overige kavels in de verkoop gaan, wordt overwogen eerst het omgevingsplan te wijzigen. De grondexploitatie wordt hierdoor met een jaar verlengd. Na

de omgevingsplanwijziging zullen de overige kavels in twee fasen te koop worden aangeboden. Naar verwachting kan deze grondexploitatie in 2030 worden afgesloten.

Centrumplan Heerde

Het bestemmingsplan en de grondexploitatie zijn in oktober 2023 vastgesteld. Na de sloopwerkzaamheden op de locatie van de oude gemeentewerf en de woning Markstraat 1a zijn de bouwwerkzaamheden gestart. De bouw verloopt voorspoedig en zowel het appartementencomplex als de grondgebonden woningen worden in 2025 opgeleverd. Daarna wordt dit deel van het plangebied woonrijp gemaakt. De locatie Van Setten Van Loenen is inmiddels ook volledig gesloopt en de bouwwerkzaamheden zijn gestart. De sloop van de voormalige ABN-locatie is voorzien in het voorjaar van 2025. Daarna gaat de bouw ook op deze locatie van start. Tot slot volgt het woonrijp maken van het overige deel van het plangebied. De verwachting is dat de grondexploitatie in 2026 kan worden afgesloten.

MPG (Meerjaren Prognose Grondexploitatie)

In een MPG worden de uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties weergegeven. Het is een overzicht van de in exploitatie genomen projecten, uitgezet naar tijd, programma en geld. Doel is inzicht te verschaffen in:

- Uitgangspunten geactualiseerde grondexploitaties;
- De actualisatie van de exploitaties en prognoses;
- Afwijkingen ten opzichte van het programma;
- Financiële afwijkingen ten opzichte van het jaar ervoor;
- Verliezen, winsten en risico's;
- Saldo;
- Tijdsplanning.