



Gemeente **Heerde**



# Paragraaf Grondbeleid



→ [www.heerde.nl](http://www.heerde.nl)

## **Paragraaf Grondbeleid**

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.. 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. In deze paragraaf wordt het achterliggende beleid vanuit een meer financieel technisch perspectief beschreven, volgens de eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) Grondexploitatie is het proces waarbij grond wordt aangekocht, 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 groot financieel 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 op het grondbeleid;
- Een aanwijzing van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- Een prognose geeft van de resultaten van de grondexploitatie;
- De geraamde winstneming onderbouwt;
- Beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken formuleert 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 2018 hebben de fractievoorzitters van de raad en de collegeleden het Collegeprogramma 2018-2022 "Samen duurzaam verbinden" ondertekend.

In dit programma is in het onderdeel Bouwen en Wonen de beleidsintenties opgenomen met betrekking tot de uitvoering de paragraaf Grondbeleid. De volgende intenties zijn uitgesproken:

*Wat willen we bereiken?*

- Voldoende betaalbare koop- en huurwoningen, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en duurzame nieuw gebouwde woningen;

- partijen die weten wat de woningbehoefte is, nemen deel aan het overleg om de woningbouwagenda te bepalen.

Wat blijven we er voor doen?

- De woonvisie en het woningbehoefteonderzoek moet operationeel gemaakt worden om het leidend beginsel te zijn voor afspraken met eigenaren van sociale woningbouw en initiatiefnemers voor nieuwbouw;
- Plannen voor duurzame nieuwbouw of verduurzaming van bestaande woningen faciliteren;
- Starterslening aanbieden;
- Prestatieafspraken met eigenaren van sociale woningbouw maken;
- Vervangende nieuwbouw in het buitengebied mogelijk maken voor zover het de kwaliteit van het gebied verbetert.

Wat gaan we er nog meer voor doen?

- Inventarisatie (gereed eind 2019) van de inbreidings- en uitbreidingslocatie in alle kernen en het voortvarend oppakken van zoeklocaties;
- Blijvend stimuleren en faciliteren van (kleinschalige) nieuwbouwprojecten in de dorpen op inbreidingslocaties met behoud van de identiteit van de dorpen;
- In de prestatieafspraken en in contacten met ontwikkelaars specifieke aandacht vragen om levensloopbestendig betaalbaar te bouwen voor;
  - jonge inwoners
  - inwoners met een beperking
  - oudere inwoners
  - statushouders
  - inwoners die beschermd moeten wonen;
- Woningcorporaties en makelaars nemen deel aan het overleg om de woningbouwagenda te bepalen;
- Woningssplitsing onder voorwaarden toestaan en hiervoor kaders maken;
- Plannen voor andere (gemeenschappelijke) woonconcepten faciliteren;
- De mogelijkheden voor het financieel stimuleren van het collectief particulier opdrachtgeverschap door de provincie worden verkend.

### **Kwantitatieve opgave wonen**

In september 2018 is de gemeente Heerde toegetreden tot de Cleantech Regio. Gelijk na onze toetreding is de Regionale Woonagenda Cleantech Regio 2019 – 2023 vastgesteld, waaraan de gemeente Heerde zich geconformeerd heeft. In deze woonagenda zijn een aantal woonthema's geformuleerd die regionaal opgepakt worden en er zijn richtinggevend principes vastgelegd voor nieuwbouwplannen. In het najaar van 2020 is een addendum op deze woonagenda vastgesteld. De woningmarkt is immers zeer dynamisch. Daarbij zijn een drietal nieuwe woonthema's vastgesteld die regionaal opgepakt worden en zijn nieuwe afspraken gemaakt over het kwantitatieve woningprogramma per gemeente. Voor de gemeente Heerde is met de regio een maatwerkafpraak gemaakt wat inhoudt dat wij in de periode 2020 – 2030 in totaal 475 nieuwe woningen mogen bouwen. Op 3 maart 2020 is onze lokale woonagenda (Woonagenda gemeente Heerde 2020 – 2023) vastgesteld door het college. Hierin staat onder andere de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering voor zowel de huur- als koopsector. De grootste opgave voor de komende jaren is de bouw van sociale huurwoningen. In deze woonagenda is een volkshuisvestelijke richtlijn voor woningbouw opgenomen, als aanvulling op de Structuurvisie Heerde 2025 en toe te passen bij de

leidraad voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Hieruit blijkt dat er gestreefd moet worden naar 40% sociale huur in woningbouwplannen. Dit is een forse opgave, maar nodig gezien de grote achterstand die onze gemeente heeft opgebouwd. Daarnaast zijn er een aantal concrete acties in de woonagenda geformuleerd om hieraan uitvoering te geven. Met de komst van de woonagenda is er een instrument ontwikkeld om meer sturing aan initiatieven te geven, om zo een woningvoorraad te realiseren die voldoet aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften van onze (toekomstige) inwoners, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen.

### **Notitie Grondzaken**

De hoofdlijnen van het gemeentelijk grondbeleid zijn 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. Afgelopen jaren was deze hoofdzakelijk facilitair. Op dit moment zijn we met de raad in gesprek of wij een actievere rol voor ons weggelegd zien of dat er misschien sprake kan zijn van een situationele grondpolitiek. De gekozen grondpolitiek zal ook gevolgen kunnen hebben voor de hoofdlijnen van de Notitie Grondzaken.

### **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,-. Ondanks de aantrekkelijke economie is er weinig interesse voor de starterslening. In 2020 zijn er 3 leningen verstrekt en zijn er 2 leningen afgelost. Eind 2020 waren er nog 12 lopende startersleningen. Deze leningen worden beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Per maart 2021 staat er een saldo van €297.375,- op de rekening-courant bij de SVn die aan het account van de gemeente gekoppeld is. Dit is de bestedingsruimte waarbinnen er nog startersleningen kunnen worden aangevraagd.

### **Financiële beschouwing**

Eén van de financiële uitgangspunten bij grondexploitatie is naast het toerekeningbeginsel 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 kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen.

In de BBV notitie Grondexploitatie van maart 2016 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 die van de BRO (Besluit Ruimtelijke Ordening);
- Er mag alleen werkelijke betaalde rente over het Vreemd Vermogen worden toegerekend aan de grondexploitaties. Toerekenen van rente over het Eigen Vermogen is niet meer toegestaan.

### 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 2021 volledig gecompenseerd kunnen worden met de geleden verliezen van de jaren 2018 t/m 2020 en dat er geen VPB betaald hoeft te worden. Dit op basis van de aangifte van het jaar 2019. 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 reserve Grondexploitatie (zie hiervoor ook de paragraaf weerstandsvermogen). De reserve Grondexploitatie heeft na toevoeging van het jaarrekeningresultaat van het jaar 2019 en toevoeging van de opbrengst van precariorechten van 2020 een stand van €5.667.000,- per 1 januari 2021.

#### Resultaten complexen:

Het jaar 2020 sluit met een positief resultaat van €186.000,-. Dit is het saldo van winst en verliesnemingen van de 6 complexen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het niet openbare MPG.

### Boekwaarden van complexen

Overzicht 1	Uitgaven van de complexen Grondexploitatie in 2020				Grond- verkopen	Overig (winst/ afwaarderingen, subsidies, expl. bijdragen etc.)	Mutatie boekw. per 31-dec-20
	Verwerving	Plankosten	Bouw- en woon rijpmaken	Rentekosten			
<b>IEGG in exploitatie genomen gronden</b>							
Gebiedsontwikkeling Veldweg	-	11.253,00	-	113,00-	302.706,00-	239,00	291.327,00-
Bovenkamp II	-	36.874,00	28.214,00	5.636,00	967.652,00-	3.445,00	893.483,00-
de Kolk	-	31.744,00	41.807,00	9.401,00	807.515,00-	6.410,00	718.153,00-
Wezeweg	-	9.567,00	11.756,00	3.834,00	244.175,00-	322,00	218.696,00-
Industrieterr. Eeuwlandseweg Zuid	-	166,00	1.675,00	2.853,00	-	-	4.694,00
Industrieterr. Eeuwlandseweg Noor	24.587,00	1.338,00	-	11.868,00	-	-	37.793,00
<b>totaal complexen in uitvoering</b>	<b>24.587,00</b>	<b>90.942,00</b>	<b>83.452,00</b>	<b>33.479,00</b>	<b>2.322.048,00-</b>	<b>10.416,00</b>	<b>2.079.172,00-</b>



**Boekwaarden van de complexen Grondexploitatie per 31 december 2020**

Overzicht 2	Verwerving	Plankosten	Bouw- en woonrijpmaken	Rentekosten	Grondverkopen	Overig (winst/afwaarderingen, subsidies, expl. bijdragen etc.)	Boekwaarde per 31-dec-20
<b><u>IEGG in exploitatie genomen gronden</u></b>							
<b>Gebiedsontwikkeling Veldweg</b>	21.282,00	178.338,00	216.018,00	76.429,00	1.182.892,00-	502.394,00	188.431,00-
<b>Bovenkamp II</b>	3.318.738,00	771.727,00	2.711.501,00	1.051.923,00	8.685.429,00-	738.904,00	92.636,00-
<b>de Kolk</b>	2.387.815,00	748.891,00	2.388.999,00	847.918,00	6.018.216,00-	72.959,00	428.366,00
af voorziening voor verlies						<del>627.508,00-</del>	<del>627.508,00-</del>
	2.387.815,00	748.891,00	2.388.999,00	847.918,00	6.018.216,00-	554.549,00-	199.142,00-
<b>Wezeweg</b>	677.537,00	68.313,00	90.656,00	184.864,00	704.458,00-	68.064,00-	248.848,00
af voorziening voor verlies						<del>320.985,00-</del>	<del>320.985,00-</del>
	677.537,00	68.313,00	90.656,00	184.864,00	704.458,00-	389.049,00-	72.137,00-
<b>Industrieterr. Eeuwlandseweg Zuid</b>	57.044,00	108.146,00	519.011,00	29.247,00	358.732,00-	2.072,00-	352.644,00
af voorziening voor verlies						<del>295.481,00-</del>	<del>295.481,00-</del>
	57.044,00	108.146,00	519.011,00	29.247,00	358.732,00-	297.553,00-	57.163,00
<b>Industrieterr. Eeuwlandseweg Noor</b>	787.327,00	251.298,00	14.128,00	432.390,00	-	-	1.485.143,00
<b>totaal complexen in uitvoering</b>	<b>7.249.743,00</b>	<b>2.126.713,00</b>	<b>5.940.313,00</b>	<b>2.622.771,00</b>	<b>16.949.727,00-</b>	<b>147,00</b>	<b>989.960,00</b>

## 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**

In het noorden van de kern Heerde wordt een viertal kavels uitgegeven met een woonwerk concept. Dit wil zeggen dat in dit gedeelte van Heerde bedrijfswoningen met kantoor aan huis worden ontwikkeld. Tegenover de gemeentewerf zijn een zevental bedrijfskavels gerealiseerd. Aan de Eeuwlandseweg is voor circa 1,2 hectare aan bedrijfskavels beschikbaar, deze zijn verdeeld over vijf kavels. In de raad van 11 november 2013 is de grondexploitatie vastgesteld.

Voortgang: de eerste van de 4 kavels aan de Eeuwlandseweg is geleverd. Daarnaast zijn er nog 2 in optie uitgegeven. Er is nog 1 kavel beschikbaar.

### **Bovenkamp II**

Ten westen van de nieuwbouwwijk Bovenkamp I realiseert gemeente Heerde in samenwerking met VOF Bovenkamp II (BPD, Van Wijnen en in een eerder stadium ook Triada Woondiensten) de nieuwe woonwijk Bovenkamp II. In totaal worden er 165 woningen gebouwd, waaronder 22 huurwoningen, 8 levensloopbestendige huurwoningen, 31 starterswoningen, 77 projectmatige woningen en 27 uitgeefbare kavels. Van de vrije kavels worden er 24 door de gemeente en drie door VOF Bovenkamp II uitgegeven. De projectmatige woningen worden in zijn geheel door de VOF Bovenkamp II verkocht.

Voortgang: de laatste 2 kavels zijn in optie uitgegeven. De verwachting is dat deze in de 1e helft van 2021 worden geleverd. De woonrijpmaak werkzaamheden voor de Bovenkamp en de Wezeweg zijn inmiddels aanbesteed. Het eerste gedeelte van de werkzaamheden zal in 2021 plaatsvinden, het overige gedeelte in 2022. Na afronding van de laatste werkzaamheden zal de grondexploitatie worden gesloten.

### **De Kolk**

In het noordoosten van Wapenveld, nabij de wijk Ossenkamp, bevindt zich de nieuwbouwwijk De Kolk. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de woonwijk Ossenkamp. De oostzijde van het plangebied wordt omsloten door de waterloop Nieuwe Wetering en de Werverweg. Aan de noordzijde sluit het plangebied aan op agrarische percelen.

Op 20 september 2010 heeft de raad de grondexploitatie De Kolk vastgesteld. In totaal worden er 100 woningen gebouwd, waarvan 86 projectmatige woningen en 14 vrije kavels bestemd voor zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen. De vrije kavels

worden door de gemeente uitgegeven, de projectmatige woningen worden door de projectontwikkelaar (Geveke) verkocht.

Voortgang: de laatste kavel is in optie uitgegeven en wordt in de 1e helft van 2021 geleverd. Binnenkort zal de aanbesteding van de werkzaamheden woonrijpmaken worden opgestart. Na afronding van de laatste werkzaamheden in 2022 zal de grondexploitatie worden gesloten.

#### **Wezeweg 4**

Ten zuiden van de in aanbouw zijnde nieuwbouwwijk Bovenkamp II worden door de gemeente bouw kavels uitgegeven ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Het college heeft op 3 april 2012 de grondexploitatie van het complex Wezeweg 4 vastgesteld.

Voortgang: de laatste kavel is inmiddels geleverd. De woonrijpmaakwerkzaamheden zijn aanbesteed. De verwachting is dat de grondexploitatie eind 2021 kan worden gesloten.

#### **Eeuwlandseweg Zuid**

In het noorden van de kern Heerde wordt aan de Eeuwlandseweg circa 3,0 hectare aan bedrijfskavels gerealiseerd. De grondexploitatie Eeuwlandseweg-Zuid is op 4 juni 2013 door het college vastgesteld.

Voortgang: de gemeente heeft nog één bedrijfskavel in verkoop, gesprekken over verkoop vinden plaats. Het is de bedoeling dat afspraken in 2021 kunnen worden afgerond en dat de grondexploitatie eind 2021 kan worden afgesloten.

#### **Eeuwlandseweg Noord**

Dit complex betreft de ontwikkeling van een woon-werklandschap ten noorden van de Eeuwlandseweg. In de raad van 11 november 2013 is de grondexploitatie van deze gebiedsontwikkeling vastgesteld. In totaal zullen op termijn 13 woon-werkkavels worden gerealiseerd.

Voortgang: in 2020 heeft er een contractuele nabetaling plaatsgevonden. Momenteel worden de mogelijkheden voor dit complex onderzocht. Is de tijd rijp om het op de markt te zetten, moet het huidige plan worden aangepast of moet de locatie worden herontwikkeld.

#### **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.