



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. 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;
- Woningplitsing 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 richtinggevende 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 maatwerkafspraken 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. De huidige uitvoeringsparagraaf zal door de komst van de omgevingswet verdwijnen. Er zal als onderdeel van de omgevingsvisie een nieuwe uitvoeringsparagraaf of -hoofdstuk worden opgesteld. 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. In 2021 zijn geen nieuwe leningen verstrekt. Eind 2021 waren er nog 18 lopende startersleningen. Deze leningen worden beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Per 1 januari 2022 staat er een saldo van €318.400,- 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 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 2020. 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 2020 en toevoeging van de opbrengst van precariorechten van 2021 een stand van €6.623.000,- per 1 januari 2022. In deze jaarrekening maakt de reserve Grondexploitatie voor het laatste jaar onderdeel uit van de Algemene Reserve. Met ingang van 2022 is deze reserve via de nota reserves en voorzieningen een bestemmingsreserve geworden.

Resultaten complexen:

Het jaar 2021 sluit met een positief resultaat van €78.000,-. Dit is het saldo van winst en verliesnemingen van de 6 complexen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het niet openbare MPG. Twee complexen zijn klaar (de Kolk en Wezeweg) en die worden nu afgesloten.

Boekwaarden van complexen

Overzicht 1	Uitgaven van de complexen Grondexploitatie in 2021				Grond- verkopen	Overig (winst/ afwaarderingen, subsidies, expl. bijdragen etc.)	Mutatie boekw. per 31-dec-21
	Verwerving	Plankosten	Bouw- en woon rijpmaken	Rentekosten			
<u>IEGG in exploitatie genomen gronden</u>							
Gebiedsontwikkeling Veldweg	-	1.174	-	1.431-	-	283	26
Bovenkamp II	-	51.509	223.557	703-	215.325-	123.182-	64.144-
de Kolk	-	36.567	129.889	3.253	181.550-	211.733	199.892
Wezeweg	-	5.644	45.837	1.890	-	18.767	72.138
Industrieter. Eeuwandseweg Zuid	-	317	-	2.678	-	24.497-	21.502-
Industrieter. Eeuwandseweg Noord	-	1.902	4.808	11.277	-	-	17.987
totaal complexen in uitvoering	-	97.113	404.091	16.964	396.875-	83.104	204.397

Boekwaarden van de complexen Grondexploitatie per 31 december 2021

Overzicht 2	Vererving	Plankosten	Bouw- en woonrijpmaken	Rentekosten	Grondverköpen	Overig (winst/afwaarderingen, subsidies, expl. bijdragen etc.)	Boekwaarde per 31-dec-21
<u>IEGG in exploitatie genomen gronden</u>							
Gebiedsontwikkeling Veldweg	21.282	179.512	216.018	74.999	1.182.892-	502.677	188.404-
Bovenkamp II	3.318.738	823.236	2.935.059	1.051.220	8.750.754-	602.339	20.162-
de Kolk af voorziening voor verlies	2.387.815	785.458	2.518.138	851.171	6.199.766-	76.027 418.843-	418.843 418.843-
	2.387.815	785.458	2.518.138	851.171	6.199.766-	342.816-	-
Wezeweg af voorziening voor verlies	677.537	73.957	136.493	186.753	704.458-	68.064- 302.218-	302.218 302.218-
	677.537	73.957	136.493	186.753	704.458-	370.282-	-
Industrieterr. Eeuwlandseweg Zuid af voorziening voor verlies	57.044	108.463	519.011	31.925	358.732-	2.072- 319.978-	355.639 319.978-
	57.044	108.463	519.011	31.925	358.732-	322.050-	35.661
Industrieterr. Eeuwlandseweg Noord	787.327	253.200	18.936	443.667	-	-	1.503.130
totaal complexen in uitvoering	7.249.743	2.223.826	6.343.655	2.639.735	17.196.602-	69.868	1.330.225

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.

Voortgang: de bedrijfskavels gelegen aan de Veldweg zijn reeds lange tijd verkocht. De openbare ruimte is woonrijp gemaakt. Van de 4 kavels gelegen aan de Eeuwlandseweg is er momenteel één geleverd. In de zomer van 2022 wordt er nog één geleverd. De overige kavels zijn in optie.

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 uitgifbare kavels.

Voortgang: alle kavels in Bovenkamp II zijn verkocht, de laatste kavel is begin 2022 notarieel geleverd. Na de bouw van de laatste woning zal het laatste gedeelte van de openbare ruimte woonrijp worden gemaakt. De verwachting is dat het complex eind 2022 kan worden afgesloten.

De Kolk

Dit complex is klaar en wordt afgesloten.

Wezeweg 4

Dit complex is klaar en wordt afgesloten.

Eeuwlandseweg Zuid

In het noorden van de kern Heerde wordt aan de Eeuwlandseweg circa 3,0 hectare aan bedrijfskavels gerealiseerd.

Voortgang: er is nog één kavel in optie. Aangezien er nog geen zicht is op de uiteindelijke leveringsdatum van het perceel is de grondexploitatie met een jaar verlengd. De verwachting is dat de afspraken voor die tijd kunnen worden afgerond en dat de grondexploitatie in 2023 kan worden afgesloten.

Eeuwlandseweg Noord

Dit complex betreft de ontwikkeling van een woon-werklandschap ten noorden van de Eeuwlandseweg. In totaal zullen op termijn 13 woon-werkkavels worden gerealiseerd.

Voortgang: in 2021 is er gestart met de voorbereiding voor de uitgifte van 5 woon-werk kavels aan het gedeelte aan de Zwolseweg. Momenteel worden de archeologische onderzoeken uitgevoerd. Daarna zullen de gronden bouwrijp worden gemaakt. De verwachting is dat de kavels in het 1e of het 2e kwartaal van 2023 op de markt komen. Na verkoop van de eerste 5 kavels zal de uitgifte van de overige 8 kavels worden voorbereid.

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.