



Gemeente **Heerde**



Paragraaf Grondbeleid



→ www.heerde.nl

Beschrijving paragraaf

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, 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, Ruimte. 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.

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 april 2014 hebben de raadsfracties van de ChristenUnie-SGP het CDA en de VVD de beleidsintenties voor de coalitieperiode 2014-2018 opgesteld met de titel "De kracht van samen leven, wonen en werken". In dit collegeprogramma staan de volgende punten die betrekking hebben op deze paragraaf:

Programma 2: Economische zaken, Financiën en grote projecten

Financiën

Richtinggevende afspraken:

1. Geen grondaankopen voor uitbreiding woningbouw en/of industrieterrein;

2. Positieve rekeningsaldi worden toegevoegd aan de Algemene Reserve, niet geblokkeerd.

Programma 3: Openbare Ruimte

Wonen

Richtinggevende afspraken:

1. De visie Wonen, Welzijn en Zorg moet in 2014 voorafgaand aan de lokale woonvisie zijn opgesteld, zodat de opgestelde visie mede gebruikt kan worden voor de op te stellen woonvisie;
2. In de komende vier jaar geen nieuwe (grootschalige) uitbreidingsplannen voor woningbouw realiseren;
3. Bevorderen dat marktpartijen projecten ontwikkelen en ruimte bieden aan particulier opdrachtgeverschap;
4. In samenspraak met belangstellenden levensloopbestendige woningen bouwen;
5. Inzetten op starterswoningen, kleinschalige bouwprojecten en alternatieve woonconcepten;
6. Haalbaarheid voortzetten starterslening onderzoeken;
7. Onderzoek naar verruiming van de regels voor inwoning gericht op de toenemende noodzaak voor het verlenen van mantelzorg;
8. Bij het maken van prestatieafspraken met Triada onder andere aandacht besteden aan scheefwonen en behoud goedkope huurwoningen.

Kwantitatieve Opgave Wonen

In het verleden was het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) van groot belang voor de grondexploitaties van de gemeente. Het was immers in het kader van de actieve grondpolitiek van belang hoeveel woningen de gemeente mocht bouwen op bij haar in bezit zijnde locaties. Hierin is inmiddels het nodige veranderd. De gemeente is afgestapt van de actieve grondpolitiek. Te ontwikkelen locaties worden aan de markt aangeboden. Er wordt ook niet meer actief gestuurd op de invulling van die locaties, maar in het kader van de uitnodigingsplanologie is het aan de markt om aan te geven welke plannen meerwaarde hebben en of daar vraag naar is. Plannen worden wel getoetst aan de gemeentelijke Woonvisie. In september 2018 is de gemeente Heerde toegetreden tot de Cleantech Regio. In het najaar van 2018 is de Regionale Woonagenda Cleantech Regio vastgesteld waaraan de gemeente Heerde zich geconformeerd heeft. Deze woonagenda geeft aan welke woonthema's de komende periode regionaal worden opgepakt. Ook zijn er richtinggevende principes afgesproken voor nieuwbouwplannen. Dit om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen een goede toevoeging zijn aan de bestaande voorraad. Op basis van de prognoses voor huishoudensgroei en de totale opgave zijn afspraken gemaakt over de behoefte aan nieuwbouwwoningen (met een bandbreedte). Voor de gemeente Heerde is de prognose dat er in de periode 2018 en 2027 tussen de 350 en 400 extra woningen nodig zijn. Elke twee jaar wordt deze woonagenda herijkt. Eind 2018 is besloten om voor de gemeente Heerde een lokale woonagenda op te gaan stellen, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering voor zowel huur- als koopwoningen in beeld gebracht wordt. Met name door de grote opgave die er ligt voor de bouw van sociale huurwoningen (woningmarktonderzoek gemeente Heerde – Triada) is de conclusie getrokken dat er meer gestuurd moet worden op de bouw van sociale huurwoningen in planologische ontwikkelingen. De huidige woonvisie biedt hiervoor geen handvaten. Met een woonagenda kan ervoor gezorgd worden dat nieuwe woningen ook de juiste toevoeging zijn aan de bestaande voorraad. Streven is dat er in de zomer van 2019 een lokale woonagenda is.

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.

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 zijn vastgelegd op € 200.000,-. Ondanks de aantrekkelijke economie is er weinig interesse voor de starterslening. In 2018 is er één starterslening verleend. Op dit moment zijn er geen lopende aanvragen. Het resterende budget wordt beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Eind van 2019 zal een evaluatie van de startersleningen plaatsvinden.

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 van maart 2016 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 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.

Doorbelastingen naar de Grondexploitatie

Vanuit de exploitatie van de gemeente is in 2018 voor € 8.300,- aan personeelskosten doorbelast ten behoeve van ambtelijke inzet voor de grondexploitatie (zonder de externe planeconoom).

Financiële positie van de 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 2018 en toevoeging van de opbrengst van precariorechten van 2018 een stand van € 6.173.000,- per 1 januari 2019.

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. Voor gemeenten is dit een lastig onderwerp. Op dit moment onderhandelen wij met de Belastingdienst over het opstellen van een vaststellingsovereenkomst (VSO). Hierbij gaat het nog steeds over het doen van de aangifte over het eerste jaar 2016. In de VSO zullen 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. Daar gaat veel discussie en tijd over heen. Op het moment van schrijven is het vanwege wijziging van de eerder gehanteerde parameters en wijziging van de renteberekeningen nog niet duidelijk hoe de winst of verliesberekening van Heerde er uit ziet. Als dit proces over het jaar 2016 is afgerond kan op dezelfde voet verder gegaan worden met het doen van aangifte over de jaren 2017 en 2018. Vanwege de complexiteit worden wij ondersteund door een externe partij.

Resultaten complexen

Het jaar 2018 sluit met een winst van € 594.300,-. Dit is het saldo van een winstnemingen en verliesnemingen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het niet openbare MPG.

De winstnemingen zijn sinds het jaar 2017 gebaseerd op de nieuwe notitie BBV Grondexploitatie waarin wordt aangegeven dat gebruik gemaakt moet worden van de Poc-methode. Hierbij wordt gekeken naar de mate van gereedheid van de kosten en opbrengsten vermenigvuldigd met het geprognosticeerde grondexploitatie resultaat.

Overzicht complexen

Overzicht 1	Uitgaven van de complexen Grondexploitatie in 2018						
	Verwerving	Plankosten	Bouw- en woonrijpmaken	Rentekosten	Grondverkoppen	Overig (winst/afwaarderingen, subsidies, expl. bijdragen etc.)	Mutatie boekw. per 31-dec-18
<u>IEGG in exploitatie genomen gronden</u>							
Gebiedsontwikkeling Veldweg	-	1.453,63	8.071,05	-	-	114.500,00-	124.024,68
Bovenkamp II		51.441,73	187.756,08	24.965,19	1.281.593,38	376.200,00-	641.230,38-
de Kolk		30.678,39	255,23	30.215,95	145.495,87	163.400,00-	79.053,70
Wezeweg		3.111,28	1.266,61	9.743,52	236.557,02	25.100,00	247.535,61-
Industrieterr. Eeuwlandseweg Zuid	-	2.076,23	1.119,50	1.197,11		34.700,00	30.307,16-
Industrieterr. Eeuwlandseweg Noor	-	4.711,74	-	21.910,31			26.622,05
totaal complexen in uitvoering	-	93.473,00	198.468,47	88.032,08	1.663.646,27	594.300,00-	689.372,72-

Boekwaarden van de complexen Grondexploitatie per 31 december 2018

Overzicht 2	Verwerving	Plankosten	Bouw- en woonrijpmaken	Rentekosten	Grondverkoppen	Overig (winst/afwaarderingen, subsidies, expl. bijdragen etc.)	Boekwaarde per 31-dec-18
<u>IEGG in exploitatie genomen gronden</u>							
Gebiedsontwikkeling Veldweg	6.923,67	182.671,53	195.990,95	77.110,25	880.186,35	368.100,00-	49.389,95-
Bovenkamp II	3.318.738,11	732.007,25	2.370.078,92	1.035.309,24	7.226.246,40	724.700,00-	954.587,12
de Kolk	2.387.814,75	773.539,55	2.332.705,54	808.282,89	3.669.072,39	4.240,00	2.629.030,34
af voorziening voor verlies						618.522,00	618.522,00
	2.387.814,75	773.539,55	2.332.705,54	808.282,89	3.669.072,39	622.762,00	2.010.508,34
Wezeweg	677.536,92	56.049,61	85.919,39	173.223,87	236.557,02	77.317,30	678.855,47
af voorziening voor verlies						303.569,00	303.569,00
	677.536,92	56.049,61	85.919,39	173.223,87	236.557,02	380.886,30	375.286,47
Industrieterr. Eeuwlandseweg Zuid	57.043,78	124.558,71	498.300,98	22.442,75	144.050,00	214.682,11	343.614,11
af voorziening voor verlies						297.400,00	297.400,00
	57.043,78	124.558,71	498.300,98	22.442,75	144.050,00	512.082,11	46.214,11
Industrieterr. Eeuwlandseweg Noor	762.739,89	246.292,70	14.024,07	404.109,82			1.427.166,48
totaal complexen in uitvoering	7.210.797,12	2.115.119,35	5.497.019,85	2.520.478,82	12.156.112,16	422.930,41	4.764.372,57

Toelichtingen op de complexen

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: er zijn nog vier kavels aan de Eeuwlandseweg vrij 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 projectmatige bouw in het plan is opgedeeld in drie verschillende fasen, waarvan de tweede fase is gesplitst in fase 2A en 2B. De eerste fase en fase 2A en B zijn inmiddels gerealiseerd. Per 1 januari 2019 zijn de (projectmatige)woningen in uitvoering: hiervan is voor 19 woningen de grond verkocht en in 2018 de resterende 17 woningen als fase 3B in uitvoering.

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 Werwerweg. 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 huidige stand is dat voor de realisatie van de woningbouw rondom de kolk gerealiseerd wordt met 36 rijenwoningen in plaats van 20 2¹- kappers. De gemeente

heeft nog negen kavels beschikbaar: zeven vrijstaande woningen en twee 2¹-kap woningen.

Wezeweg 4

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

Voortgang: de kavels aan de Wezeweg worden samen met de kavels in de Bovenkamp II te koop aangeboden ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Een kavel is in 2018 verkocht, één kavel is in optie en één kavel is nog beschikbaar.

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 biedt één bedrijfskavel te koop aan. Deze is in optie. De overige gronden zijn van een externe partij en betreffen circa negen percelen. Eind 2019 zal de grondexploitatie 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: bij de vaststelling van de grondexploitatie Eeuwlandseweg-Noord is een variant gekozen waarin de ontwikkeling een aantal jaren wordt uitgesteld. Het uitstel is nog steeds actueel.

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.

De MPG verschijnt tweemaal per jaar, tegelijkertijd met de jaarrekening en de najaarsnota en is niet openbaar.

Verloopoverzicht 2018 grondexploitatie

	Totaal
Boekwaarde 01-01-2018	€ 6.776.836,29
<u>Bestedingen 2018:</u>	
Verwerving	€ -
Plankosten	€ 87.935,07
Bouwrijpmaken	€ 197.175,95
Financieringskosten	€ 88.032,08
Verkoopkosten	€ 6.804,54
Onvoorzien en kostenstijging	€ -
<u>Opbrengsten 2018:</u>	
Grondverkopen	€ 1.663.646,27
Overige verminderingen	€ -
Winstneming	€ -
Boekwaarde 31-12-2018	€ 5.983.863,57
Controle	€ -
Voorziening voor verlies	€ 1.219.491,00
Boekwaarde 31-12-2018 (incl voorz.)	€ 4.764.372,57
<u>Raming nog te maken kosten:</u>	
verwervingen	€ 24.704,00
plankosten	€ 24.444,00
sloopkosten	€ 67.719,00
bodemsanering en grondwerk	€ 154.425,00
bouwrijp maken	€ -
woonrijp maken	€ 1.657.036,00
planontwikkelingskosten	€ 650.159,00
voorbereiding en toezicht uitvoering	€ -
risico en onvoorzien	€ 134.606,00
tijdelijk beheer	€ -
planschade	€ -
bovenplanse kosten	€ -
niet terugvorderbare btw	€ -
financieringskosten	€ -
<u>Raming nog te ontvangen opbrengsten:</u>	
Grondverkopen	€ 9.709.688,00
Overige grondopbrengsten	€ -
Geraamd eindresultaat (excl voorz.)	€ -1.012.731,43
Controle	€ -0,00

